



Raadsvoorstel

Onderwerp: Uitgifte kadeterrein Grote Hout

Datum collegevergadering	20 juni 2017	Ambtenaar	Jacqueline van Gils
Registratienummer	Rs17.00530	Telefoon	06 22546541
Portefeuillehouder(s)	A. Verkaik	E-mailadres	jvangils@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

Ten behoeve van de uitgifte van het kadeterrein Grote Hout de volgende uitgangspunten te hanteren voor de erfpacht- en huurovereenkomst met TMA Grote Hout BV en daarmee af te wijken van de kadernota Grondprijzen:

- De eerste canon vaste periode vast te stellen op 20 jaar tegen een percentage van 4,44% van de grondwaarde van het in erfpacht uit te geven terrein en de volgende canon vaste periode te baseren op de kadernota Grondprijzen en Algemene Voorwaarden,
- De huurprijs en huur vaste periode op gelijke wijze vast te stellen als de erfpachtcanon zoals bedoeld onder a),
- De grondwaarde na 25 jaar te herzien (i.p.v. na aflopen van de afgesproken canon/huur vaste periode van 20 jaar).

Samenvatting

Er is principe overeenstemming bereikt met TMA Grote Hout BV over de uitgifte van het kadeterrein Grote Hout onder voorbehoud van uw goedkeuring. Het terrein (12 hectare) wordt deels in erfpacht uitgegeven en deels verhuurt aan TMA Grote Hout BV. De afspraken hieromtrent zijn vastgelegd in een concept erfpacht- en huurovereenkomst. Ook zijn afspraken gemaakt over het gebruik van de openbare zeekade (en binnenvaartkade). Deze zijn vastgelegd in een concept samenwerkingsovereenkomst.

Met het aangaan van de overeenkomsten na uw goedkeuring wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke ambities op het gebied van haven gebonden bedrijfsactiviteiten in Velsen-Noord en wordt een lang proces van onduidelijkheid en (financiële) onzekerheid afgesloten. In 2003 is het voormalige NAM-terrein, waarvan het kadeterrein een groot deel is, gekocht voor een hoge prijs. Dit zorgde ervoor dat deze grondpositie jarenlang een groot financieel risico is geweest voor de gemeente. Met de overeenkomsten met TMA Grote Hout BV komt daar nu een einde aan. De concept overeenkomsten sluiten aan op uw financiële kaders en hebben geen nadelige financiële effecten.

Op 3 punten wijken de gemaakte afspraken met TMA Grote Hout BV af van het vigerende grondbeleid (kadernota Grondprijzen). Deze afwijkingen zijn het gevolg van de gevoerde onderhandelingen met TMA Grote Hout BV om tot principe overeenstemming te komen en sluiten aan op de gemeentelijke belangen.





Inleiding

In 2003 heeft de gemeente besloten het voormalige NAM terrein te kopen met de visie om daar woningen te ontwikkelen, eventueel in combinatie met bedrijven. De aanschafprijs was gebaseerd op deze visie. Al vrij snel bleek dat de provincie Noord-Holland daaraan geen medewerking wilde verlenen en alleen (haven gebonden) bedrijvigheid wilde toestaan. Vervolgens besloot de gemeente het terrein in die richting te gaan ontwikkelen met als gevolg dat er een flinke financiële opgave ontstond. Met diverse subsidies van onder andere de provincie Noord-Holland is het terrein vervolgens opgeknapt. Het uitgeven van het terrein bleek lastig. Het door de gemeente betaalde aanschafbedrag was te groot en de zeekade bleek onverwacht in zeer slechte staat.

Op 6 juni 2013 heeft u besloten (R13.048) de Zeekade te herstellen (met wederom een bijdrage van de provincie Noord-Holland) en als zeekade met openbaar karakter te exploiteren. Met als achterliggende reden dat hiermee haven gebonden activiteiten worden gegenereerd in Velsen-Noord. En dit draagt weer bij aan een florerend en duurzaam bedrijfsleven in de gemeente Velsen. Ook is de uitgifte van het kadeterrein actief in de markt gezet, gericht op het vinden van een partij die invulling geeft aan de ambities van de gemeente met het gebied Grote Hout. Vele geïnteresseerden hebben zich gemeld, echter een deel van de geïnteresseerden wilde activiteiten ontplooiën die niet passen op deze locatie (milieu/leefbaarheid) of niet aansloten op de ambitie van de gemeente (haven gebonden activiteiten). Daarnaast was er een groep geïnteresseerden die kleine kavels (0-2ha) wilde afnemen in plaats van het gehele terrein. Uiteindelijk was er één geïnteresseerde partij die invulling wilde geven aan de gemeentelijke ambities én het gehele terrein wilde gebruiken: MEO B.V. Met MEO zijn de onderhandelingen gestart.

De vernieuwde zeekade is inmiddels in gebruik en de gemeente is met TMA Grote Hout BV onder voorbehoud van uw goedkeuring tot principe overeenstemming gekomen over de uitgifte van het kadeterrein en het gebruik van de zeekade. Het kadeterrein wordt deels in erfpacht en deels in huur uitgegeven. De zeekade, inclusief een strook grond van 30m, blijft conform uw eerdere besluit in eigendom van de gemeente, zodat het openbare karakter van de zeekade is gewaarborgd. De met TMA Grote Hout BV gemaakte afspraken zijn vastgelegd in een concept erfpacht-, huur- en samenwerkingsovereenkomst, die na uw goedkeuring kunnen worden aangegaan door het college van B&W. Noot: TMA Grote Hout BV is een voor de locatie Grote Hout opgerichte vennootschap door de TMA Holding BV waaronder ook de werkmaatschappij MEO BV valt. MEO BV zal de stuwadoorsactiviteiten verrichten op het kadeterrein Grote Hout.

Beoogd doel en effect van het besluit

Met de afwijkingen van het grondbeleid kunnen de concept overeenkomsten met TMA Grote Hout BV na uw goedkeuring worden aangegaan, waarmee vervolgens invulling wordt gegeven aan de gemeentelijke ambitie om haven gebonden bedrijvigheid te genereren in Velsen-Noord. TMA Grote Hout BV/MEO BV zal mede zorgen voor een rendabele exploitatie van de openbare zeekade en zal bij de uitvoering van haar activiteiten de leefbaarheid in de woonomgeving respecteren.

Argumenten

De afwijkingen van het vigerende grondbeleid hebben geen nadelige effecten op de gemeentelijke belangen m.b.t. de uitgifte van grond. Op de volgende punten wijken de onder voorbehoud van uw goedkeuring gemaakte afspraken met TMA Grote Hout BV af van de kadernota Grondprijzen:

- De eerste erfpachtcanon vaste periode is 20 jaar (in plaats van 5, 10 of 30 jaar zoals vastgelegd in de kadernota Grondprijzen). Met deze afwijking is ook een afwijkende afspraak gemaakt over het canonpercentage, namelijk: 4,44%. Deze afwijkingen zijn een onderhandelingsresultaat en sluiten aan op wat in de markt gebruikelijk is.

Het afgesproken canonpercentage ligt aan de bovenkant van de bandbreedte tussen de 10 jaar canon vaste periode (3,5%) en 30 jaar canon vaste periode (4,5%) bij een omslagrentepercentage van 3% conform vigerend grondbeleid.

Dit onderhandelingsresultaat heeft een positief effect op de vastgoedexploitatie.

- Een huurprijs en huur vaste periode vastgesteld op gelijke wijze als de erfpachtcanon. Hoewel voor zowel TMA Grote Hout BV als gemeente in eerste instantie de uitgifte van het gehele kadeterrein in erfpacht de voorkeur had, bleken er fiscale motieven voor TMA Grote Hout BV te zijn om het deel van het terrein dat zij niet gaan bebouwen te huren. Daarom is in de onderhandelingen met TMA Grote Hout BV overeengekomen dat een deel van het terrein aan hen wordt verhuurd conform de erfpachtvoorwaarden, waaronder ook de erfpachtcanon. De huurprijs is dus op gelijke wijze vastgesteld als de erfpachtcanon. Door de gemeente is voorafgaand aan deze afspraak onderzocht welke (juridische) risico's zijn verbonden aan het deels uitgeven van het terrein in huur. Hieruit is gebleken dat alles wat met een erfpachtovereenkomst kan worden geregeld ook met een huurovereenkomst kan worden geregeld. Wel zijn huur en erfpacht verschillende wettelijke regimes, waarop verschillende regels van toepassing zijn. Om eventueel hieruit voortvloeiende risico's af te dekken zijn de overeenkomsten onlosmakelijk aan elkaar verbonden en zijn de huurvoorwaarden gelijk gesteld aan de erfpachtvoorwaarden. Het is overigens niet ongebruikelijk haventerreinen in huur uit te geven. Havenbedrijf Rotterdam biedt geïnteresseerden altijd de keuze: erfpacht of huur.
- Grondwaardeherziening na 25 jaar (i.p.v. na aflopen canon/huur vaste periode van 20 jaar). In de onderhandelingen is onder overeengekomen de grondwaarde éénmalig ter herzien tijdens de looptijd van de erfpacht- en huurovereenkomst. Dit sluit aan bij wat gangbaar is in de markt. Indien de grondwaarde is gestegen na 20 jaar is dit ongunstiger voor de gemeente. Indien de grondwaarde is gedaald is dit gunstiger voor de gemeente.



De afwijkingen van het grondbeleid zijn nodig om tot overeenstemming met TMA Grote Hout BV te komen over de uitgifte van het kadeterrein Grote Hout. Met de onder voorbehoud van uw goedkeuring gemaakte afspraken met TMA Grote Hout BV wordt een lang proces van onduidelijkheid en (financiële) onzekerheid afgesloten. De overeenkomsten halen het financiële risico van de grondpositie weg, sluiten aan op uw financiële kaders en hebben geen nadelige financiële effecten.

Alternatieven

Niet afwijken van het grondbeleid en verder onderhandelen met TMA Grote Hout BV. Dit zal echter niet tot overeenstemming met TMA Grote Hout BV leiden en dat heeft tot gevolg dat de grond niet wordt uitgegeven en opnieuw in de markt gezet moet worden. Tot op heden heeft geen andere geïnteresseerde partij zich gemeld, die invulling wil geven aan gemeentelijke belangen.

Risico's

Niet van toepassing.

Programma

Programma 9. Ruimtelijke ontwikkelingen

Kader

Raadsbesluit 42 van 3 juni 2003: aankoop NAM terrein

Raadsbesluit R13.048: opknappen zeekade

Raadsbesluit R16.060: Vaststelling Grondbeleid, kadernota grondprijzen d.d. 27 oktober 2016

Inpraak, participatie, etc.

Niet van toepassing

Financiële consequenties

Vastgoedexploitatie

Het canon percentage ligt aan de bovenkant van de beleidsbandbreedte. Dit is gunstig voor de gemeente.

Na 25 jaar de grondwaarde herzien (t.o.v. einde huur/erfpacht vaste periode) is gunstig voor de gemeente als de grondwaarde daalt en ongunstiger als de grondwaarde stijgt.

Per saldo zijn de overeenkomsten financieel goed voor de gemeente en passen ze binnen de financiële kaders. Er hoeft geen voorziening te worden genomen. Hiermee komt een einde aan jarenlange financiële onzekerheid. Het project was lange tijd een aandachtspunt binnen de financiële risicoparagraaf. Met de overeenkomsten is er meer financiële zekerheid en stabiliteit in de financiële positie van de gemeente. Gezien de keuzes en inschattingen uit het verleden, waaronder een hoge aanschafprijs van het terrein, is een mooi eindresultaat bereikt.

Uitvoering van besluit

Na uw positieve besluit kunnen de overeenkomsten worden aangegaan door wethouder Arjen Verkaik die hiertoe gemachtigd wordt door de Burgemeester.

Het havenbeheer dat nodig is voor een goede exploitatie en het beheer en onderhoud van de zeekade zal worden uitbesteed aan één van de daarvoor geschikte partijen uit het Noordzeekanaalgebied.

Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit

Geen.

Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie

Geen.

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,

De burgemeester,

K.M. Radstake

F.C. Dales

