

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Addendum Vaststellingsovereenkomst met Steelhaven

Zaaknummer: 7173-2019

Datum: 24 november 2020

Inleiding

Steelhaven BV heeft gevraagd of Steelhaven BV de grond en het water aan de Steelhaven en La Bonne Aventure nog een winter en een zomerseizoen (de periode van 1 november 2021 tot en met 31 oktober 2021) mag exploiteren.

Bij brief van 24 juni 2020 aan het college van Burgemeester en wethouders van Roermond heeft de Hiswa bepleit dat, in het belang van de watersport in Roermond, het gebruik van de haven en terreinen van Steelhaven met een winter en zomerseizoen verlengd wordt.

In april 2020 hebben gemeente en Steelhaven BV met elkaar een vaststellingsovereenkomst (VSO) gesloten ter afwikkeling van de erfpacht. Op basis van de VSO moeten het terrein/opstallen en het water uiterlijk per 31 oktober 2020 worden opgeleverd aan de gemeente. Het erfpachtterrein en het gehuurde dient per 1 november 2020 te zijn ontruimd, waar tegen over staat dat de gemeente Steelhaven BV een overeengekomen vergoeding voor achtergebleven zaken op het erfpachtterrein voldoet op twee betalingsmomenten, te weten op 1 december 2020 en 1 februari 2021. Na volledige uitvoering van de VSO trekken partijen de aanhangige, maar momenteel geparkeerde, gerechtelijke procedure over de erfpachtvergoeding in.

De tijdelijke voortzetting van het gebruik van het terrein en het havenwater kan geregeld worden door de gesloten VSO te wijzigen, door de ontruimingsdatum van 31 oktober 2020 en de betalingsdata van de vergoeding aan te passen naar een later tijdstip. Gelet op de beoogde koppeling in de VSO tussen de betaling van de waarde vergoeding en de algehele ontruiming, ligt het voor de hand het de betalingsmomenten met dezelfde termijn te verlengen als de ontruimingsdatum.

Gezien het verzoek van Steelhaven BV en de Hiswa en mede gezien de wens van de raad, om de haven en het land zo lang mogelijk te gebruiken voor toeristische en recreatieve doeleinden, wordt aan het college voorgesteld het verzoek van Steelhaven BV tot verlengd gebruik te honoreren, met dien verstande dat de ontruimingsdatum wordt verlengd, een vergoeding voor het gebruik in rekening wordt gebracht en het betalingsschema deels wordt gewijzigd.

Argumenten

Gezien de ontwikkeling van Roerdelta fase 2 en 3, mag verwacht worden dat eerst in de loop van het jaar 2022 de eerste bouwactiviteiten in Roerdelta fase 2 een aanvang zullen nemen. De Roerdelta Projectontwikkelingsmaatschappij BV (de RP) heeft aangegeven fase 2 in delen te zullen ontwikkelen; de RP wil als eerste het zogenaamde Maaseiland (het voormalige Shell eiland) in ontwikkeling brengen. Dit houdt in dat op zijn vroegst in 2024 het onderhavige terrein van Steelhaven in ontwikkeling zal komen. De RP heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen een verlenging van het gebruik door Steelhaven van het terrein en de haven met een jaar. De gemeente kan derhalve voldoen aan de afspraken met de ontwikkelaar en in de te maken afspraken met Steelhaven zal rekening worden gehouden met benodigde toegang in het kader van de ontwikkeling Roerdelta fase 2 en 3.

Het belang van de watersport in Roermond wordt met een verlenging van het gebruik van het terrein en havenwater van Steelhaven gediend. Daarmee wordt leegstand voorkomen.

Bij vertrek van Steelhaven BV van het terrein en haven zullen door Steelhaven BV eigendommen van Steelhaven BV, zoals steigers, bokken en transportmiddelen, meegenomen worden. Dit houdt in dat het in gebruik geven van het terrein en haven aan anderen daardoor sterk beïnvloed wordt. Omdat het in gebruik geven slechts tijdelijk kan plaatsvinden in relatie tot de realisering van Fase 2 en 3, is het voor andere partijen niet aantrekkelijk om steigers e.d. aan te brengen en daardoor, naar alle waarschijnlijkheid, niet interessant om hier tijdelijk een jachthavenbedrijf te exploiteren. Uitgifte aan een derde partij is daarom niet overwogen.

Aan Steelhaven BV is voorgesteld de tijdelijke voortzetting vorm te geven door de ontruimingsdatum van erfpacht en huur te verlengen. Daarnaast is voorgesteld de uitbetaling van de erfpachtvergoeding met dezelfde periode uit te stellen (inhoudende dat het eerste betalingsmoment wordt verplaatst naar 1 december 2021 en het tweede naar 1 februari 2022) zodat een koppeling met ontruiming blijft. Tevens wordt de bestaande huurprijs en erfpachtcanon in rekening gebracht gedurende het gebruik.

Steelhaven BV heeft aangegeven te kunnen instemmen met voornoemde voorstel betreffende de wijziging van de ontruimingsdatum tegen betaling van de genoemde huurprijs en erfpachtcanon, maar verzoekt een (groot) deel van de waarde vergoeding op het oorspronkelijk overeengekomen betalingsmoment van 1 december 2020 en het tweede betalingsmoment op 1 december 2021 te laten plaatsvinden. Zulks vanwege bedrijfseconomische redenen. Steelhaven BV is bezig met de verplaatsing van haar bedrijf. Hiervoor moeten kosten gemaakt worden. Steelhaven kan deze kosten alleen financieren uit de te ontvangen vergoeding voor de afwikkeling van de erfpacht. Gezien deze belangen van Steelhaven BV en in het verlengde daarvan het belang van de watersport in Roermond, wordt geadviseerd met deze door Steelhaven BV gewenste aanpassingen in te stemmen.

Gezien het feit dat algehele ontruiming/feitelijke oplevering eerder plaatsvindt dan 1 februari 2022, kan deze datum worden vervroegd naar 1 december 2021. Daarmee blijft de koppeling van ontruiming en betaling van de vergoeding overeind.

De afspraken over het gebruik zijn vastgelegd in een concept addendum op de VSO. Zie bijgevoegd concept. Met dit concept kan Steelhaven instemmen. In essentie komen de afspraken op het volgende neer:

- De ontruimingsdatum van de verlengde erfpacht en huur wordt gewijzigd naar 1 november 2021 . De afspraken in de gesloten vaststellingsovereenkomst over de feitelijke ontruiming blijven ongewijzigd van kracht.
- De betalingsverplichting van de erfpachtvergoeding wordt deels uitgesteld naar een later moment. Het eerste deel zal op 1 december 2020 uitbetaald worden en het tweede deel op 1 december 2021.
- De jaarlijkse erfpachtcanon en huur in totaal ad € 6.155,80 voor de verlengde erfpacht en huur worden bij vooruitbetaling voldaan. Deze worden verrekend met de eerste uitbetaling.
- Het is Steelhaven BV gedurende de aangeboden verlengingstermijn niet toegestaan opstallen, wegen en verhardingen of andere fysieke objecten aan te brengen op het erfpacht object;
- In lijn met de afspraken uit de Anterieure overeenkomst met de Roerdelta Projectontwikkelingsmaatschappij BV wordt toegang verleend voor werkzaamheden t.b.v. het project.;

- Voor het overige blijft de inhoud van de VSO onverkort van kracht.

Kanttekeningen en risico's

De hoogte en het betalingsmoment van de overeengekomen vergoeding voor de door erfpachter aangebrachte zaken, is in de VSO gekoppeld aan de overeengekomen ontruimingsdatum. In onderhavig voorstel wordt een groot deel van de waarde vergoeding voor de ontruimingsdatum uitbetaald en resteert een deel van de vergoeding als waarborg voor ontruiming.

Voorgestelde besluiten

Aan uw college wordt voorgesteld:

te besluiten tot het aangaan van bijgevoegde concept Addendum op de vaststellingsovereenkomst d.d. 21 april 2020 met Steelhaven BV.

Historisch overzicht

7 April 2020	Collegebesluit aangaan Vaststellingsovereenkomst met Steelhaven
19 december 2019	raadsbesluit Grondexploitatie Roerdelta fase 2
17 december 2019	collegebesluit verlengen erfpacht Steelhaven
17 december 2019	collegebesluit verlengen Anterieure overeenkomst
10 december 2019	collegebesluit inzake aanbieden parkeeronderzoek Roermond-West
10 december 2019	collegebesluit inzake opzeggen huurovereenkomst met Nautilus
19 September 2019	raadsbesluit Grondexploitatie Roerdelta fase 2
4 juli 2019	raadsbesluit vaststellen jaarrekening en resultaatsbestemming
6 juni 2019	raadsbesluit vaststellen PvE en begrotingswijziging
22 mei 2019:	behandeling PvE in commissie ruimte
28 maart 2019:	behandeling PvE in commissie ruimte (tweede termijn)
20 maart 2019:	behandeling PvE in commissie ruimte (eerste termijn)
13 maart 2019:	informele werksessie commissie ruimte betreffende het PvE
19 december 2018:	werksessie commissie ruimte
18 december 2018:	collegebesluit verlengen onderzoekstermijn Realisatieovereenkomst
3 juli 2018:	collegebesluit de rechtbank een verklaring voor recht te verzoeken
3 januari 2018:	collegebesluit realisatieovereenkomst
19 december 2017:	raadsbesluit vaststellen spelregelkaart
24 oktober 2017:	collegebesluit samenwerkingsovereenkomst

Financiële gevolgen

Er worden aan canon en huur € 6.155,80 aan inkomsten gegenereerd.

Communicatie en participatie

Communicatie en participatie zijn niet aan de orde.

De raad zal geïnformeerd worden over dit besluit via een raadsinformatiebrief.

Uitvoering en evaluatie

Na positieve besluitvorming van uw college zal bijgevoegd Addendum worden ondertekend door partijen.

Advies bedrijfsvoering (Communicatie, Financiën, HR, I&S, Juridisch)

Het onderhavige voorstel is tot stand gekomen met inbreng van cluster Bedrijfsvoering. Onder vermelding van de kanttekeningen en risico's in de voorliggende variant kan het cluster bedrijfsvoering instemmen met het voorstel.

Publicatiedatum voorstel

Het voorstel zal, na besluitvorming en ondertekening door partijen, gepubliceerd worden.

Geheimhouding

Niet aan de orde.

Bijlagen

Concept Addendum met Steelhaven BV