

Bestuursvoorstel

Onderwerp	Projectkrediet horecaontwikkeling Salmsteke
Aan	Het algemeen bestuur van recreatieschap Stichtse Groenlanden
Van	Maarten van der Kuijl, programmamanager SGL
Datum	1 juli 2025
Bijlagen	Mailwisseling ForValue

Overwegingen en besluit

Overwegingen

- Gelet op het ontwerp van de heringerichte uiterwaard, het bestemmingsplan voor Salmsteke Uiterwaard en het vigerende Ontwikkelprogramma SGL A;
- Overwegende dat de werkzaamheden voor herinrichting van de uiterwaard bij Salmsteke zijn afgerond en de horecaterp gereed is voor verdere ontwikkeling en inrichting.
- Overwegende dat binnen SBB geen capaciteit beschikbaar is voor de inzet die nodig is om een geschikte ontwikkelaar/exploitant te vinden en te contracteren;
- Overwegende dat SBB goede ervaringen heeft met de inzet van ForValue in vergelijkbare trajecten, waarbij ForValue de werving, selectie en contractering van een ondernemer heeft verzorgd;
- Gelet op het voorstel van ForValue, zoals opgenomen in de bijlage;
- Overwegende dat Forvalue hiervoor een opstartkostenvergoeding van EUR 900 (excl. btw) in rekening brengt, alsmede een succes fee in de vorm van een courtage bij een getekende erfpachtovereenkomst, ter hoogte van één jaar erfpachtcanon (minimaal EUR 25.000), te voldoen uit de opbrengst van de erfpachtovereenkomst.
- Overwegende dat SBB voor de interne begeleiding en beoordeling aanvullende inzet levert (projectleider, adviseur exploitatie en rentmeester), wat neerkomt op EUR 9.452 aan kosten.

Besluit het algemeen bestuur van recreatieschap Stichtse Groenlanden:

1. ForValue opdracht te geven voor het werven, selecteren en contracteren van een ondernemer voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van een nieuw te bouwen paviljoen op de horecaterp Salmsteke;
2. De aanvullende uren van SBB voor de interne begeleiding en beoordeling te honoreren (68 uur / EUR 9.452)
3. Een projectkrediet van €10.352 beschikbaar te stellen (bestaande uit EUR 900 opstartkostenvergoeding ForValue en EUR 9.452 aanvullende inzet SBB) ten behoeve van de kosten die samenhangen met het afsluiten en effectueren van een overeenkomst tussen het recreatieschap en ForValue inzake de werving, selectie en contractering van een ondernemer;
4. Dit krediet ten laste te brengen van de Ontwikkelreserve SGL A;
5. De Bestuurssecretaris te mandateren om een besluit te nemen over de erfpachtovereenkomst.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de vergadering van het algemeen bestuur van recreatieschap Stichtse Groenlanden gehouden op 10 juli 2025 te Nieuwegein.

Dhr. J. van Engelen
Voorzitter

Mw. J. Brand
Secretaris a.i.

Toelichting

1. Inleiding

De uiterwaard Salmsteke is de afgelopen jaren heringericht. De werkzaamheden zijn klaar, de horecaterp is opgeleverd. Het is nu zaak om een ontwikkelaar/ exploitant te vinden, die past bij het recreatieschap en de beoogde invulling van de horecaterp kan realiseren. Voor de begeleiding van dat proces is een partij benaderd, ForValue, waar Staatsbosbeheer goede ervaringen mee heeft in vergelijkbare cases. Het dagelijks bestuur heeft ingestemd met de hoofdlijnen van een overeenkomst met die partij en stelt het algemeen bestuur nu voor om ten laste van de ontwikkelreserve SGL A middelen vrij te maken en daarmee Staatsbosbeheer in staat te stellen de betreffende overeenkomst af te sluiten en met ForValue te werken aan een erfpachtovereenkomst voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van een paviljoen op de horecaterp Salmsteke.

2. Doel

Doel van dit besluit is om middelen beschikbaar te krijgen van het algemeen bestuur van het recreatieschap om een externe partij te contracteren en begeleiden bij het werven, selecteren en contracteren van een ondernemer voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van een nieuw te bouwen paviljoen op de horecaterp Salmsteke.

3. Context

In 2023 is de heringerichte uiterwaard bij Salmsteke deels opgeleverd. Eind 2024 zijn ook de werkzaamheden voor de dijkversterking afgerond en daarmee zijn ook de gronddepots verdwenen. De horecaterp is klaar om verder ontwikkeld te worden, zoals voorzien in het ontwerp van de heringerichte uiterwaard, het ontwikkelprogramma SGL A van het recreatieschap en het bestemmingsplan Salmsteke Uiterwaard. De nieuwe horecavoorziening zal jaarrond open zijn en zal het terrein aantrekkelijker maken voor recreanten en zal structurele (pacht)opbrengsten voor het recreatieschap opleveren.

4. Afwegingen

Bij Staatsbosbeheer zelf is geen capaciteit beschikbaar voor de inzet die nodig is om een geschikte ontwikkelaar, exploitant te vinden en contracteren. Beoogde partner heeft die capaciteit wel en heeft eerder laten zien, prettig samen te kunnen werken en goede resultaten te leveren.

Gezien het maximale drempelbedrag van EUR 35.000 is gekozen voor een enkelvoudig onderhandse procedure.

Afzien van werven, selecteren en contracteren van een ondernemer is kapitaalvernietiging. Het recreatieschap heeft aanzienlijke investeringen gedaan in het project Salmsteke Ontkiem! De horecaterp met jaarrond horeca is met de zwemplas de belangrijkste nieuwe recreatievoorziening in het gebied.

5. Financiën

ForValue verzorgt de werving, selectie en contractering van een ondernemer voor een horecapaviljoen op de horecaterp Salmsteke. Hiervoor vraagt ForValue:

1. Een opstartkostenvergoeding van €900 (excl. btw)
2. Courtage bij succes (een getekende erfpachtovereenkomst), gelijk aan één jaar erfpachtcanon (minimaal €25.000), te betalen uit de opbrengst van de erfpachtovereenkomst.

Een eerdere haalbaarheidsstudie toonde aan dat een jaarlijkse canon van €30.000 realistisch is.

Voor begeleiding van het bureau is de inzet van de senior projectleider (16 uur) en de adviseur exploitatie (20 uur) voorzien. De kosten daarvan bedragen € 5.004. De inzet van de senior rentmeester voor beoordeling van de voorgestelde erfpachtovereenkomst schatten we in op 32 uur (€4448).

De geschatte kosten ad €900 + €9.452 (€5.004 + €4.448) = € 10.352, worden ten laste gebracht van ontwikkelreserve SGL A. Deze wordt op afzienbare termijn aangevuld met de te verwachten opbrengst uit de grondruilovereenkomst.

6. Uitvoering

Na besluit van het bestuur sluit Staatsbosbeheer namens het recreatieschap een overeenkomst met ForValue. ForValue pakt de werkzaamheden op en wordt daarin begeleid door de senior projectleider SGL A, de adviseur exploitatie en de senior rentmeester. De bestuurssecretaris wordt gemandateerd om een besluit te nemen over de erfpachtovereenkomst.

7. Risico's

Risico is, dat er geen geschikte partij gevonden wordt cq dat er uiteindelijk geen erfpachtovereenkomst tot stand komt. Dat risico wordt ondervangen door samen te werken met een partij, die zijn sporen verdiend heeft en waar al goede ervaringen mee opgedaan zijn. Daarnaast wordt het financiële risico opgevangen door een gedeeltelijke 'no cure, no pay'- constructie. Deze voorziet erin, dat als er onverhoopt geen erfpachtovereenkomst tot stand komt, ForValue ook geen aanspraak heeft op een courtage ten laste van de erfpachtcanon.

8. Communicatie

Als het bestuur instemt met het voorstel communiceren we dit met ForValue en opent dat de weg naar contracteren met ForValue.

9. Vervolg

Zie bovenstaand.