Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 11 maart 2025

Portefeuille: Sport en Bewegen (28)
Gemeentelijk Vastgoed (16)

Agendapunt: B15

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het verlengen van de huurtermijn in de huurovereenkomst van de Stichting Jaap Eden voor de duur van 12 jaar ingaande op de datum van eerste deeloplevering van de nieuwe ijshal in het Jaap Eden IJscomplex

Het college van burgemeester en wethouders besluit

In te stemmen met het verlengen van de huurtermijn in de huurovereenkomst van de Stichting Jaap Eden voor de duur van 12 jaar ingaande op de datum van eerste deeloplevering van de nieuwe ijshal in het Jaap Eden IJscomplex

Kernboodschap

Het college stemt in met de huurverlenging van de huurtermijn in de huurovereenkomst van de Stichting Jaap Eden voor de duur van 12 jaar ingaande op de datum van de eerste deeloplevering van de nieuwe ijshal in het Jaap Eden IJscomplex. Op die manier kan de Stichting in de openbare selectie voor onderverhuring van de commerciële sportruimte in de ijshal voorwaarden meegeven die leiden tot een gezonde financiële startpositie voor de onderhuurder/investeerder, een interessante uitvraag en een eerlijke kans voor zoveel mogelijk partijen.

Bestuurlijke achtergrond

- Instemming College B&W om de haalbaarheid van de herontwikkeling van het Jaap Eden ijscomplex verder te onderzoeken (30 juni 2020).
- Vaststelling haalbaarheidsonderzoek herontwikkeling Jaap Eden IJscomplex en start ontwerptraject en voorbereiding Uitvoeringsbesluit door College B&W (14 december 2021).
- Besluit begroting 2023 om middelen beschikbaar te stellen voor de eerste fase van de herontwikkeling van IJscomplex Jaap Eden (renovatie 400 meterbaan en installaties), vooruitlopend op besluitvorming bij de Voorjaarsnota 2023 over de investering in de tweede fase van de herontwikkeling van het IJscomplex Jaap Eden.
- Instemming College B&W met het starten van een procedure tot erfpacht beëindiging (middels afstand, vergoeding van € 0,4 miljoen voor de op het erfpachtperceel aanwezige opstallen, artikel 27 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000) van het Jaap Eden IJscomplex (22 november 2022), onder voorwaarde dat dit pas definitief ingaat na instemming met uitvoeringsbesluit voor fase 1.
- Instemmen College B&W met het kredietbesluit voor fase 1, het in vol eigendom nemen van grond en opstallen van het IJscomplex Jaap Eden en de projectfase 1 onder te brengen bij de regeling risicovolle projecten (24 januari 2023).
- Instemming College B&W met het plan van aanpak regeling risicovolle projecten herontwikkeling IJscomplex Jaap Eden (fase 1) (4 juli 2023).
- Besluit gemeenteraad in de voorjaarsnota 2023 om alleen middelen beschikbaar te stellen voor het vervangen van de huidige ijshal en om geen middelen beschikbaar te stellen voor een tweede ijshal (juli 2023).
- Motie 249 van de leden Boomsma en Wijnants inzake de Voorjaarsnota 2023 (Trainingshal Jaap Eden).
- Instemming College B&W met het kredietbesluit voor fase 2 en het afsprakenpakket dat is gemaakt voor de herontwikkeling van fase 1 in het kader van de regeling grote projecten (12 december 2023).
- Instemming Raad met krediet tweede fase herontwikkeling Jaap Eden IJscomplex, vervanging huidige ijshal en bestaande opstallen (24 januari 2024).
- Het college heeft op 20 juni 2023 een concept model schenkingsovereenkomst ten behoeve van Amsterdam 750 jaar vastgesteld, dit model is gebruikt als uitgangspunt voor de schenking van donateurs aan de gemeente voor de realisatie van de ruimtereservering voor het Jaap Eden IJscomplex.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag

Artikel 160, eerste lid, onder b, van de Gemeentewet

Het college is bevoegd beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren, tenzij bij of krachtens de wet de burgemeester hiermee is belast.

Art. 87 Gemeentewet jo. Art. 5.1 lid 2 sub b

Onderbouwing besluit

Onderdeel van de ijshal in het bestaande Jaap Eden IJscomplex is een commerciële sportruimte. Uitgangspunt is dat deze sportruimte ook onderdeel is van de nieuwe ijshal in het vernieuwde IJscomplex. Stichting Jaap Eden ('de Stichting') is hoofdhuurder van het Jaap Eden IJscomplex. In de huurovereenkomst tussen gemeente en de Stichting is vastgelegd dat de Stichting ruimtes op het IJscomplex mag onderverhuren. De Stichting is bezig met de openbare selectieprocedure voor de (onder)verhuring van de commerciële sportruimte. Dit naar aanleiding van de wens van de wethouder Sport dat de Stichting in een transparante procedure een (onder)huurder selecteert. Omdat de Stichting verhuurder is van de te selecteren (onder)huurder, is de Stichting zelf verantwoordelijk voor het voeren van deze selectieprocedure. In de voorbereiding van de openbare procedure voor de onderhuur van de commerciële sportruimte is gebleken dat:

- De Stichting alleen een huurtermijn kan bieden aan (onder)huurder, die past binnen haar eigen hoofdhuurcontract met de gemeente. Deze loopt nu tot en met 15 februari 2033;
- De investeringen die van (onder)huurder wordt gevraagd voor de afbouw van het casco naar verwachting in een periode van 10 jaar wordt afgeschreven;
- Deze afschrijvingstermijn niet past binnen het huidige huurcontract tussen de Stichting en de gemeente. Hiervoor is een verlenging van de huurtermijn in de huurovereenkomst tussen de Stichting en de gemeente nodig.

Hoewel een huurverlenging, zoals in dit collegebesluit wordt voorgesteld, normaal gesproken binnen het mandaat van directeur Gemeentelijk Vastgoed wordt afgehandeld, is gekozen om de huurverlenging met een collegebesluit vast te leggen. Reden hiervoor is dat de huurovereenkomst van stichting Jaap Eden eerder ook onderdeel was van bestuurlijke besluitvorming door het college.

De Stichting wil in de openbare selectieprocedure voor de onderverhuring van de commerciële sportruimte een huurcontract aan onderhuurder kunnen aanbieden voor een huurtermijn van 10 jaar. Dit kan nu niet. De huurovereenkomst met de Stichting is gesloten voor de duur van 10 jaar, ingaande op 16 februari 2023 en lopende tot en met 15 februari 2033. Behoudens opzegging wordt na deze termijn de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd voortgezet. De Stichting mag zijn onderhuurders niet meer rechten geven dan zijzelf heeft. Dit is allemaal geregeld in de huurovereenkomst (artikel onderhuur). Zie artikel 10.7.1 sub c) huurovereenkomst:

"*Verhuurder heeft een groot belang dat bij het einde van deze (hoofd)huurovereenkomst de onderhuurovereenkomsten en/of gebruiksovereenkomsten met derden dienen te zijn geëindigd. Huurder mag de derden aan wie een gedeelte van het Gehuurde in onderhuur of ondergebruik is gegeven niet meer rechten geven dat zij zelf heeft op grond van de (hoofd)huurovereenkomst (ex 7:230a BW), zoals, doch niet beperkt tot de duur van de onderhuurovereenkomsten. Huurder staat daarvoor in en zal dat genoegzaam regelen in de onderhuur- en of gebruiksovereenkomsten (…).*"

De commerciële sportruimte heeft als uitgangspunt het oplevernniveau casco waarbij in de uitvraag voor de openbare selectie wordt uitgegaan van een onderhuurder die zelf investeert in de afbouw. Uitgaande van een oplevering in 2027/2028 betekent het dat investeringen binnen 5 á 6 jaar terugverdiend moeten worden uitgaande van de zekere looptijd van de huidige huurovereenkomst van de Stichting. Dit is naar verwachting geen realistische afschrijvingstermijn en de verwachting is dat hierdoor nauwelijks interesse zal zijn in de afname van de sportruimte.

Het voorstel is om de openbare selectie voor onderverhuring van de commerciële sportruimte bij het Jaap Eden IJscomplex te baseren op *een gezonde financiële startpositie voor de onderhuurder/investeerder, een interessante uitvraag en een eerlijke kans voor zoveel mogelijk partijen.* Dit betekent dat de bestaande huurtermijn in de huurovereenkomst van de Stichting bij oplevering

van de commerciële sportruimte in het Jaap Eden IJscomplex moet worden aangepast naar een periode van opnieuw 10 jaar. Alleen dan kan de stichting in de openbare selectieprocedure de onderhuurder van de commerciële sportruimte een huurtermijn aanbieden van 10 jaar.

De bouw en oplevering van de nieuwe ijshal vindt gefaseerd plaats, met als reden dat de ijsvloer tijdens de bouw in gebruik kan blijven. Dit neemt een periode in beslag van circa 2 jaar. De Stichting wil aan Watermansport (schaatswinkel) die ook in de ijshal een bedrijfsruimte krijgt een onderhuurovereenkomst van 5+ 5 jaar aanbieden. Om er zeker van te zijn dat dit past wordt voor de zekerheid de gevraagde huurverlening nu aangevraagd voor de duur van 12 jaar.

Gemeentelijk Vastgoed past alsdan in een allonge bij de huurovereenkomst met de Stichting de huurtermijn aan in de zin dat deze huurovereenkomst loopt voor de duur van 12 jaar vanaf de eerste deeloplevering van de ijshal (rond 2027/2028) met (onder)huurder van de Stichting. Behoudens opzegging wordt na deze periode van 12 jaar de huurovereenkomst met de Stichting voortgezet voor onbepaalde tijd (rond 2039/2040).

Participatie

N.v.t.

Financiële onderbouwing

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente N.v.t.

Buiten de gemeente In overleg met directie Gemeentelijk Vastgoed (inclusief directiejurist), directie Sport&Bos, Stichting Jaap Eden, PMB.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-002832	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2025-012320	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten