



## Raadsvoorstel

---

<b>Onderwerp:</b> Erfpacht Nieuw Reijerwaard Renes / ENGIE	<b>College van burgemeester en wethouders</b> 2 februari 2021	<b>Zaaknummer</b> 235184
<b>Portefeuillehouder</b> Henk van Os	<b>Commissie Samen leven</b> 4 maart 2021	<b>Openbaar</b>
<b>E-mailadres opsteller:</b> joost.v.d.waal@bar-organisatie.nl	<b>Gemeenteraad</b> 18 maart 2021	

## Geadviseerd besluit

---

1. Een investeringsbudget van € 5.200.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop van gronden op bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard.

2. De financiële consequenties te verwerken in de 1<sup>e</sup> tussenrapportage 2021 en te betrekken bij het opstellen van de begroting 2022.

---

## Raadsvoorstel

---

### Inleiding

Renes is een afvalverwerkingsbedrijf dat in samenwerking met ENGIE op bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard een groen-gasinstallatie wil ontwikkelen om energie op te wekken. Zij dragen hiermee bij aan de realisatie van een hoogwaardig duurzaam bedrijventerrein. In het inpassingsplan is ruimte geboden voor activiteiten voor de productie van energie uit de vergisting, verbranding en/of vergassing van biomassa (Inpassingsplan artikel 4.1 lid. G).

Op verzoek van de het dagelijks bestuur van de GRNR om een erfpachtsysteem op te zetten, heeft het college aangegeven positief te staan tegenover de gemeentelijke uitgifte van grond in erfpacht op bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard. Door middel van een raadsinformatiebrief bent u hierover in juli 2019 geïnformeerd. Voor de grond in erfpacht kan worden uitgegeven, moeten wij de grond eerst van de GRNR overnemen.

Om uitgifte van grond te stimuleren is uit de casus van Allround Cargo Handling b.v. (ACH) gebleken dat erfpacht een geschikt instrument is. Ook voor de business case van de groen-gasinstallatie is erfpacht het gewenste instrument.

In het proces van opstellen van de definitieve overeenkomsten en akten voor de gronduitgifte aan ACH is uit de gesprekken tussen verschillende juristen en notarissen gebleken dat de Algemene Voorwaarden voor het vestigen van een recht van erfpacht op onroerende zaken van de gemeente Ridderkerk (zie bijlagen) enkele punten verhelderd kunnen worden. Deze suggesties zijn opgepakt en verwerkt in een geactualiseerde versie.

### Beoogd effect

Het bevorderen van de uitgifte van grond op bedrijventerrein in Nieuw Reijerwaard.

### Relatie met beleidskaders

Niet van toepassing.

### Argumenten

#### *1.1 Grond in Nieuw Reijerwaard in erfpacht uit te geven*

De uitgifte van bouwkavels in erfpacht maakt het voor Renes mogelijk zich te vestigen op het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard en samen met ENGIE een groen-gasinstallatie voor de energieopwekking te ontwikkelen.

#### *1.2 De gemeente verpacht*

De grond ligt op het grondgebied van onze gemeente en wordt in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven. Dat is langer dan de looptijd van de grondexploitatie. Het is daarom niet logisch dat de GRNR zelfstandig gronden in erfpacht uitgeeft. Daarom is onze gemeente gevraagd de gronden in erfpacht uit te geven.

Voordat de grond in erfpacht kan worden uitgegeven, moet de grond eerst door de gemeente van de GRNR worden gekocht.

#### *1.3 Canon dekt de structurele lasten van de grond aankoop*

Met de beoogd erfpachter is overeengekomen dat de canon gebaseerd is op de renteomslag uit de begroting plus een opslag. De jaarlijkse lasten van de grond worden gedekt door de canonopbrengst.

#### *1.4 Effect op de grondexploitatie Nieuw Reijerwaard*

De grond wordt tegen een marktconforme prijs van de GRNR afgenomen, hierdoor heeft deze transactie geen negatief effect op de grondexploitatie.

## **Overleg gevoerd met**

Gemeenschappelijke regeling Nieuw Reijerwaard (GRNR).

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Erfpachtovereenkomst gaat niet door*

Mocht om onvoorzienbare redenen de erfpachtovereenkomst niet tot stand komen dan is in de koopovereenkomst van de grond geregeld dat de koopovereenkomst vervalt. In die gevallen hoeft de gemeente de grond dus niet te kopen en af te nemen van de GRNR en blijft de grond in de grondexploitatie van de GRNR.

### *1.2 Risico's bij uitgeven van grond in erfpacht*

Bij de uitgifte in erfpacht van gronden bestaat het risico dat de erfpachtcanon niet wordt voldaan. In het geval van niet of niet-tijdig voldoen van de canon wordt in eerste instantie de standaard incassoprocedure gevolgd. Daarnaast zijn in algemene voorwaarden bepalingen met betrekking tot betalingsachterstanden opgenomen. Bij een faillissement van de pachter wordt de afwikkeling van schulden in handen van een door de rechtbank benoemde curator gelegd. Er blijft echter altijd een risico dat achterstallige canon niet volledig geïnd kan worden. De opslag van 0,8% in de bepaling van het canonpercentage is onder andere een vergoeding voor dit risico.

## **Uitvoering/vervolgstappen**

Op basis van de meegegeven kaders uit de Algemene Voorwaarden, de overeenkomst tot vestigen van een recht van erfpacht en onze brief aan de GRNR van 19 juli 2019, voert de GRNR gesprekken met de beoogde erfpachter. Specifieke, afwijkende voorwaarden worden met de gemeente afgestemd voordat deze in een overeenkomst worden opgenomen. Na afstemming met de betrokken portefeuliehouders worden de definitieve overeenkomsten tussen GRNR en gemeente, en tussen gemeente en Renes opgesteld. Doel is in de eerste helft van 2021 de verschillende aktes bij de notaris te laten passeren.

## **Evaluatie/monitoring**

Niet van toepassing.

## **Financiën**

Voor de aankoop van de grond (ca. 16.185 m<sup>2</sup>) en bijkomende kosten is een investeringsbudget nodig van € 5.200.000 (excl. btw).

Volgens het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) wordt op grond niet afgeschreven. De kapitaallasten bestaan dus alleen uit de rentecomponent van € 68.000 (de renteomslag van 1,3%). De erfpachter betaalt een jaarlijkse canon van € 108.000, op basis van een canonpercentage van 2,1% (opgebouwd uit de renteomslag plus een opslag van 0,8%). Voor de begroting levert dit jaarlijks een voordeel op van € 40.000.

Om de waarde van de canon te waarborgen, wordt deze jaarlijks geïndexeerd met het consumenten prijsindexcijfer (CPI).

## *Financiering*

De aankoop van de gronden is een aanzienlijke uitgave maar door verkoop van gronden in Cornelisland en de aandelen van Eneco hebben wij voldoende geld om de grond aan te kopen zonder aanvullende lening af te sluiten. Daarnaast worden de uitgaven mogelijk gedekt door toekomstige inkomsten waardoor een langlopende geldlening zeker niet nodig is. Wij hebben namelijk vernomen dat Allround Cargo Handling b.v. (ACH) voornemens is het volledige eigendom van de in erfpacht gekregen gronden in Nieuw Reijerwaard te kopen. De erfpachtovereenkomst met ACH komt dan te zijner tijd te vervallen, maar dit betekent ook dat ongeveer € 12.500.000 (excl. btw) aan inkomsten verwacht kunnen worden. Zodra daar meer duidelijkheid over is, wordt u hierover geïnformeerd. De

gebruikte kengetallen met betrekking tot de financiële positie, zoals de schuldquote en de solvabiliteit, blijven na de aankoop van de gronden binnen de marges van categorie A zoals die in de begroting staan.

#### *Effect op de grondexploitatie Nieuw Reijerwaard*

Omdat de grond aangekocht wordt tegen een prijs die aansluit bij de opbrengsten in de grondexploitatie heeft de erfpachtconstructie geen ander effect op de grondexploitatie van Nieuw Reijerwaard dan bij een reguliere gronduitgifte (rechtstreekse verkoop van de grond aan een gegadigde).

#### **Juridische zaken**

De bevoegdheid te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen en dus ook de bevoegdheid te besluiten tot het sluiten van een overeenkomst, zoals bijvoorbeeld huur-, koop en erfpachtovereenkomsten, is een bevoegdheid van het college. Deze bevoegdheid is vastgelegd in artikel 160 lid 1 onder e Gemeentewet.

Bij het bepalen van de canonsom is staatssteun een belangrijk aandachtspunt. De canon moet gerelateerd zijn aan de marktwaarde van de grond om te voorkomen dat sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Om staatssteun te voorkomen wordt canon berekend door een percentage dat gerelateerd is aan de financieringskosten te vermenigvuldigen met de werkelijke verkrijgingsprijs.

#### **Duurzaamheid**

Een belangrijk doel voor de GRNR is het realiseren van een hoogwaardig duurzaam bedrijventerrein. Alle eisen die hieromtrent door de GRNR aan de eigenaren worden gesteld, worden onverkort doorgelegd aan Renes.

#### **Communicatie/participatie na besluitvorming**

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

#### **Bijlagen**

- 
1. Algemene voorwaarden erfpacht Ridderkerk 2021.pdf
  2. Algemene voorwaarden erfpacht Ridderkerk 2021 wijzigingen tov 2020.pdf

## CONCEPT RAADSBESLUIT

---

<b>Onderwerp:</b> Erfpacht Nieuw Reijerwaard Renes / ENGIE	<b>Gemeenteraad:</b> 18 maart 2021	<b>Zaaknummer:</b> 235184
	Commissie samen leven 4 maart 2021	

De raad van de gemeente Ridderkerk,  
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 2 februari 2021,

### BESLUIT:

---

1. Een investeringsbudget van € 5.200.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop van gronden op bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard.
  2. De financiële consequenties te verwerken in de 1<sup>e</sup> tussenrapportage 2021 en te betrekken bij het opstellen van de begroting 2022.
-