



Raadsvoorstel

Onderwerp: Aankoop grond Nieuw Reijerwaard erfpacht Renes 2e fase	College van burgemeester en wethouders 24 mei 2022	Zaaknummer 511788
Portefeuillehouder Henk van Os	Commissie Samen leven en Samen wonen RK 16 juni 2022	Openbaar
E-mailadres opsteller: k.kolf@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 30 juni 2022	

Geadviseerd besluit

1. Een investeringsbudget van € 3.075.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop van grond op bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard om deze vervolgens in erfpacht te kunnen uitgeven aan Renes Groep B.V. voor de realisatie van een Afval-Groente-Fruit (AGF)-inzamelingspunt (fase 2).

2. De financiële consequenties te verwerken in de 2e tussenrapportage 2022 en de begroting 2023.

Raadsvoorstel

Inleiding

Renes Groep B.V. is een afvalverwerkingsbedrijf dat in samenwerking met ENGIE op bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard een groen-gasinstallatie (fase 1) ontwikkelt om duurzame energie op te wekken. Hiervoor is al een investeringsbudget beschikbaar gesteld bij raadsbesluit van 18 maart 2021. Om de groen-gasinstallatie te voeden dient ook een Afval-Groente-Fruit (AGF)-inzamelingspunt gerealiseerd te worden op een ander perceel grond (fase 2) als vervanging van hun AGF-inzameling aan de Gebroken Meeldijk in Barendrecht. Op verzoek van het dagelijks bestuur van de GRNR wordt net als bij fase 1 de gemeente verzocht dit via erfpacht te regelen (zie bijlage 1 en tekening bouwkveld bijlage 2). Dit betekent dat wij als gemeente het beoogde perceel grond voor fase 2 wederom kopen om vervolgens weer via een erfpachtovereenkomst aan Renes uit te geven. Voor de aankoop van de grond zal uw raad een investeringsbudget beschikbaar moeten stellen. Het college is vervolgens bevoegd om de erfpachtovereenkomst met Renes aan te gaan.

Beoogd effect

Door fase 2 mogelijk te maken, kan op één locatie een effectieve en duurzame biovergistingcentrale gerealiseerd worden.

Relatie met beleidskaders

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).

Argumenten

1.1 Grond in Nieuw Reijerwaard in erfpacht uit te geven

De uitgifte van bouwkvelds in erfpacht maakt het voor Renes mogelijk zich te vestigen op het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard om daar een AGF-inzamelingspunt (fase 2) en een groen-gasinstallatie voor de energieopwekking (fase 1) te ontwikkelen, die laatste samen met ENGIE.

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. Het college heeft op 2 februari 2021 de uitgangspunten voor erfpacht vastgelegd in de "Algemene voorwaarden voor uitgifte in erfpacht" (zie bijlage 3). Voordat de grond in erfpacht kan worden uitgegeven, moet de grond eerst door de gemeente van de GRNR worden gekocht. Deze aankoop - gevolgd door de uitgifte in erfpacht - wordt, net zoals andere verkopen, gepubliceerd door de GR (Nieuw Reijerwaard - Actueel2). Pas na het verstrijken van de in de publicatie genoemde termijn van 20 kalenderdagen zal tot het daadwerkelijk aangaan van de overeenkomsten worden overgegaan. Deze voorgenomen grondtransacties moeten uiteraard nog gepubliceerd worden.

1.3 Canon dekt de structurele lasten van de grond aankoop

Met de beoogd erfpachter is overeenkomstig de Algemene voorwaarden (artikel 3.3) afgesproken 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 Geen effect op de grondexploitatie Nieuw Reijerwaard

De grond wordt van de GRNR afgenomen. Dit heeft 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 de 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

Na besluitvorming worden de definitieve overeenkomsten tussen de GRNR en de gemeente en tussen de gemeente en Renes Groep B.V. opgesteld. Het doel is om voor het einde van het derde kwartaal van dit jaar de aktes bij de notaris te laten passeren en met de aanleg van het inzamelingspunt te starten.

Evaluatie/monitoring

Niet van toepassing.

Financiën

Benodigd investeringsbudget

Voor de aankoop van de grond is een investeringsbudget nodig van afgerond € 3.075.000 (excl. btw). Het betreft een stuk grond met een oppervlakte van 9.380 m² en een koopsom van € 3.035.990,83 prijspeil 2022 en exclusief BTW. Voor bijkomende en onvoorziene kosten wordt een bedrag geraamd van afgerond € 39.000.

Dekking en indexering

Volgens het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) wordt op grond niet afgeschreven. De kapitaallasten bestaan dus alleen uit de rentecomponent van € 34.000 (renteomslag van 1,1% volgens de begroting 2022). De erfpachter betaalt een jaarlijkse canon van € 58.000, op basis van een canonpercentage van 1,9%. Dit percentage is opgebouwd uit de renteomslag van 1,1% plus een opslag van 0,8% geheel volgens de Algemene voorwaarden voor Erfpacht Ridderkerk 2021 artikel 3.3. Voor de begroting levert dit per saldo nog een voordeel op van € 24.000. 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 er is op dit moment voldoende geld om de grond aan te kopen zonder een aanvullende langlopende lening af te sluiten.

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

College is bevoegd tot sluiten overeenkomsten

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.

Geen staatssteun

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 de canon berekend door een percentage dat gerelateerd is aan de financieringskosten te vermenigvuldigen met de werkelijke verkrijgingsprijs.

Voldoen aan mededingingsruimte (Uitspraak Hoge Raad in Didam-arrest)

De gemeente moet bij privaatrechtelijk handelen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen waaronder het gelijkheidsbeginsel. Het gelijkheidsbeginsel schrijft voor dat er mededingingsruimte moet worden gecreëerd aan potentieel gegadigden voor grondtransacties waaronder ook uitgiftes in erfpacht. Anders gezegd: een ieder (alle potentiële gegadigden) moet de gelegenheid hebben (gehad) om mee te dingen naar de betreffende onroerende zaak. Dit vloeit voort uit het door de Hoge Raad gewezen Didam-arrest.

Dat de betreffende grondkavels al geruime tijd te koop aangeboden staan via de GRNR en dus iedere gegadigde zich kan melden/ heeft kunnen melden om in aanmerking te komen voor een kavel kan reeds de conclusie rechtvaardigen dat er voldoende mededingingsruimte is gecreëerd. Dat vervolgens de grond niet via verkoop maar via erfpacht wordt uitgegeven doet daar niets aan af.

Om er zeker van te zijn dat aan de Didam-vereisten wordt voldaan, zal de GRNR een voorgenomen uitgifte (verkoop of erfpacht) publiceren. Pas na ommekomst van de termijn op te nemen in de publicatie, zijnde (de gebruikelijke) 20 kalenderdagen, kan worden besloten tot het aangaan van de uitgifteovereenkomst. Indien het college eerder besluit tot het aangaan van de erfpacht-uitgifte dient dat dan ook te geschieden onder het voorbehoud dat zich gedurende de publicatietermijn niet alsnog een andere serieuze gegadigde zich meldt.

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

De voorgenomen grondtransacties door de GRNR te laten publiceren in het Gemeenteblad (Blauwkai). Daarin kan worden volstaan met een korte mededeling en een verwijzing naar de publicatie op de website van de GRNR.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen

1. Bijlage 1 Verzoek Renes 2e fase ook erfpacht.pdf
2. Bijlage 2 Kavel I1 Fase 2 - R-RI-01-024-2 d.d. 2021-11-23.pdf
3. Bijlage 3 Algemene voorwaarden erfpacht Ridderkerk 2021 vastgesteld 2 feb 2021.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Aankoop grond Nieuw Reijerwaard erfpacht Renes 2e fase	Gemeenteraad: 30 juni 2022	Zaaknummer: 511788
	Commissie samen leven en samen wonen rk 16 juni 2022	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 24 mei 2022,
gelet op
Artikel 160 lid 1 onder e Gemeentewet; aangaan van een erfpachtovereenkomst door het college.

BESLUIT:

1. Een investeringsbudget van € 3.075.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop van grond op bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard om deze vervolgens in erfpacht te kunnen uitgeven aan Renes Groep B.V. voor de realisatie van een Afval-Groente-Fruit (AGF)-inzamelingspunt (fase 2).

2. De financiële consequenties te verwerken in de 2e tussenrapportage 2022 en de begroting 2023.
