



Raadsvoorstel

Onderwerp: Nieuwbouw NV BAR-Afvalbeheer	College van burgemeester en wethouders 2 september 2025	Zaaknummer 2025-062334
Portefeuillehouder Henk van Os	Commissie Samen wonen 2 oktober 2025	Openbaar
Opsteller: Marianne Quik	Gemeenteraad 16 oktober 2025	

Geadviseerd besluit

1. Een investeringsbudget met een totaalbedrag van € 11.560.000 exclusief BTW beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van BAR-Afvalbeheer.
 2. In afwijking van de Nota Activabeleid Gemeente Ridderkerk 2025-2028 in te stemmen met:
 - a. Een annuïtaire afschrijvingstermijn voor het gebouwdeel van 50 jaar, in plaats van 40 jaar.
 - b. Een annuïtaire afschrijvingstermijn voor de installaties van 20 jaar, in plaats van 15 jaar.
 3. De financiële gevolgen te verwerken in de P&C-documenten.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

NV BAR-Afvalbeheer is momenteel gehuisvest aan de Nijverheidsweg 3 in Rhoon. Het perceel en de opstallen zijn in eigendom van de gemeente Albrandswaard. Het gemeentebestuur van Albrandswaard heeft in 2023 aan NV BAR-Afvalbeheer te kennen gegeven dat de gemeente Albrandswaard het perceel en de opstallen nodig heeft voor het huisvesten van de nieuwe eigen buitendienst en heeft derhalve de huur met NV BAR-Afvalbeheer opgezegd. Binnen het verzorgingsgebied is gezocht naar alternatieve huisvesting voor NV BAR-Afvalbeheer. Binnen bestaand (maatschappelijk) vastgoed van de drie deelnemende gemeenten is geen ruimte gevonden. Ook is er door NV BAR-Afvalbeheer gekeken naar commercieel vastgoed wat te huur stond in het verzorgingsgebied of net daarbuiten. De huurtarieven van geschikt commercieel vastgoed waren dermate hoog dat hierdoor de kosten van de afvalstoffenheffing voor de inwoners van de deelnemende gemeenten flink zouden stijgen.

De aandeelhouders van NV BAR-Afvalbeheer hebben de directie verzocht om een onderzoek te doen naar nieuwbouw op beschikbare percelen in eigendom van deelnemende gemeenten. Uit dat onderzoek is gebleken dat binnen de gemeente Ridderkerk een kavel aan de Schaapherderweg als zeer geschikt werd bevonden. Aangezien de grond in eigendom van de gemeente Ridderkerk is en NV BAR-Afvalbeheer een maatschappelijk nut heeft, heeft de gemeente Ridderkerk aangegeven voor de bouw van het pand een investeringskrediet te willen aanvragen bij de gemeenteraad mits NV BAR-Afvalbeheer zich meerjarig committeert aan de nieuwbouw middels kostprijsdekkende huur. Tevens dienen de deelnemende gemeenten afspraken te maken over financiële schadeloosstelling aan de gemeente Ridderkerk indien NV BAR-Afvalbeheer niet aan haar verplichting kan voldoen of indien één of meerdere deelnemers de aandelen van NV BAR-Afvalbeheer van de hand doet. De aandeelhouders hebben met deze voorwaarden ingestemd.

NV BAR-Afvalbeheer heeft een architect opdracht gegeven om een voorlopig ontwerp van de nieuwbouw te maken. Tevens is door twee externe partijen een kostencalculatie gemaakt voor de nieuwbouw. Het uitgangspunt is een circulair gebouw welke tevens geschikt is voor andere bedrijven en organisaties mocht NV BAR-Afvalbeheer in de toekomst geen huurder meer zijn.

Beoogd effect

De realisatie van een nieuw bedrijfspand inclusief inrichting buitenruimte ten behoeve van de huisvesting van NV BAR-Afvalbeheer.

Relatie met beleidskaders

N.v.t.

Argumenten

1.1 Door het ter beschikking stellen van het investeringskrediet en dit te financieren door de gemeente Ridderkerk kan tot aanbesteding en realisatie van de nieuwbouw worden overgegaan.

1.2 Door alle daadwerkelijke kosten, waaronder een marktconforme rente, op te nemen in een langlopende huurovereenkomst is er voor de gemeente Ridderkerk sprake van kostprijsdekkende huur.

2.1a. Bij nieuwbouw is sprake van gebruik van duurzame, recyclebare materialen en grondstoffen.

Dit is levensduur verlengend en daarom is een annuïtaire afschrijvingstermijn van 50 jaar in plaats van 40 jaar passend. Afwijkend van de lineaire afschrijving die de gemeente normaal toepast wordt er een annuïtaire afschrijving voorgesteld, omdat hiermee de jaarlijkse kapitaallasten over de gehele looptijd gelijk blijven.

2.1b. Er worden uitsluitend zeer hoogwaardige technieken toegepast met een lange levensduur.

Een deel zal praktisch nooit vervangen hoeven te worden, zoals leidingen, luchtkanalen en elektrakabels. De nieuwe installaties hebben daarmee een technische levensduur van 20 jaar.

3.1 Met een langlopende huurovereenkomst is de gemeente Ridderkerk verzekerd van kostprijsdekkende inkomsten om alle lasten in de gemeentelijke begroting te dekken.

De huur wordt jaarlijks geïndexeerd om stijging van beheer en onderhoudskosten te dekken. Na besluitvorming zal dit in de P&C-documenten worden verwerkt.

Overleg gevoerd met

NV BAR-Afvalbeheer, Hooper Architects, IOB ingenieursbureau, gemeente Barendrecht en gemeente Albrandswaard.

Kanttekeningen

1.1 Indien er geen krediet beschikbaar wordt gesteld kan de nieuwbouw voor NV BAR-Afvalbeheer niet plaatsvinden en zal NV BAR-Afvalbeheer op zoek moeten naar commercieel vastgoed om te huren.

1.2 Voorafgaand aan de gunning van de opdracht dient er een langlopende huurovereenkomst afgesloten te zijn met NV-BAR-Afvalbeheer tegen de kostprijsdekkende huur.

Indien er geen huurovereenkomst is getekend zal de gunning niet plaatsvinden.

1.3 Het bouwproject kan duurder uitvallen dan begroot.

De uiteindelijke structurele lasten die daarmee gepaard gaan worden in de huurprijs aan NV BAR-Afvalbeheer doorbelast.

1.4 Op de verhuur is het Didam-arrest van toepassing.

Dat betekent dat het voornemen tot verhuur van de grond aan de NV BAR-Afvalbeheer vooraf gepubliceerd moet worden. Als er andere serieus gegadigden zijn, kan dit tot vertraging leiden. Vanwege het algemeen belang wordt de NV BAR-Afvalbeheer als enig serieus gegadigde aangemerkt.

Uitvoering/vervolgstappen

Na besluitvorming kan een Europese aanbesteding worden gestart. Over de uitkomsten van de aanbesteding wordt de gemeenteraad geïnformeerd.

Evaluatie/monitoring

Gedurende het project worden de betrokken partijen doorlopend op de hoogte gehouden en geïnformeerd over de voortgang.

Financiën

Uitgangspunt is een investering met annuïtaire afschrijvingsmethode van € 11.560.000 (prijsspeil 1-4-2025 exclusief BTW), waarvan € 9.610.000 voor het gebouw met de inrichting van de buitenruimte en € 1.950.000 voor de grond (6.500 m²/ € 300 p/m). Omdat deze grond in eigendom blijft van de gemeente Ridderkerk wordt dit bedrag als restwaarde gehanteerd. Na 50 jaar financiering resteert de ingebrachte grondwaarde waarop dus niet is afgeschreven. Uiteindelijk wordt de lening tegen een marktconforme rente een op een doorbelast aan NV BAR-Afvalbeheer.

Alle lasten die de gemeente Ridderkerk maakt worden in de huurovereenkomst met de NV BAR-Afvalbeheer opgenomen en zullen jaarlijks worden geïndexeerd. Het gaat hierbij om de lasten van de aflossing, marktconforme rente over de stichtingskosten, rente over de grond, groot onderhoud en overige eigenaarslasten aan het gebouw. Hiermee is sprake van een kostprijsdekkende huur.

De aandeelhoudende gemeenten worden door NV BAR-Afvalbeheer afgerekend op indirecte en directe kosten. Huisvestingskosten vallen onder indirecte kosten en worden op basis van inwonersaantallen verrekend met de gemeenten. Directe kosten zijn onder andere de verwerkingskosten van de afvalstromen en de kosten voor het rijden van de routes (brandstof, huur/lease voertuigen, loonkosten chauffeurs, etc.).

De indirecte kosten zullen stijgen voor de drie gemeenten vanwege de hogere huur van de nieuwbouw. Of dit uiteindelijk tot een stijging van de afvalstoffenheffing zal leiden hangt af van het saldo van indirecte en directe kosten. Door routeoptimalisatie en kortere reisafstanden binnen Ridderkerk vanwege de nabijheid van het nieuwe pand lijken vooralsnog het saldo voor Ridderkerk positief te beïnvloeden. Hogere verwerkingskosten voor de afvalstromen, CAO-ontwikkelingen, etc.

kunnen uiteraard wel leiden tot hogere kosten voor gemeenten en dus tot hogere tarieven voor de afvalstoffenheffing.

Juridische zaken

Met NV BAR-Afvalbeheer wordt een langlopend huurcontract aangegaan. Tussen de aandeelhouders dient tot een aanvullende aandeelhoudersovereenkomst of een statutenwijziging besloten te worden over kostenverdeling bij een eventuele verkoop of opheffing van NV BAR-Afvalbeheer.

Duurzaamheid en Ecologie

De nieuwe accommodatie wordt volgens circulaire uitgangspunten gebouwd waarbij er tevens aandacht is voor duurzame energieopwekking en biodiversiteit.

Inclusiviteitstoets

Het nieuwe gebouw wordt onder andere voorzien van een lift voor mindervalide medewerkers en bezoekers.

Communicatie/participatie na besluitvorming

De aanbesteding wordt gepubliceerd op Tendered.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

mw. M. Kitselar

dhr. C.A. Oosterwijk

Bijlagen

1. Bijlage 1 VO nieuwbouw NV BAR Afvalbeheer.pdf

CONCEPT RAADSBSLUIT

Onderwerp: Nieuwbouw NV BAR-Afvalbeheer	Gemeenteraad: 16 oktober 2025	Zaaknummer:
	Commissie samen wonen 2 oktober 2025	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 2 september 2025,
gelet op

;

overwegende, dat

1. Een investeringsbudget met een totaalbedrag van € 11.560.00,00 beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van NV BAR-Afvalbeheer.
2. In afwijking van de Nota Activabeleid Gemeente Ridderkerk 2025-2028 in te stemmen met:
 - a. Een annuïtaire afschrijvingstermijn voor het gebouwdeel van 50 jaar, in plaats van 40 jaar.
 - b. Een annuïtaire afschrijvingstermijn voor de installaties van 20 jaar, in plaats van 15 jaar.
3. De financiële consequenties te verwerken in de P&C-documenten.

BESLUIT:

1. Een investeringsbudget met een totaalbedrag van € 11.560.000 exclusief BTW beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van BAR-Afvalbeheer.
 2. In afwijking van de Nota Activabeleid Gemeente Ridderkerk 2025-2028 in te stemmen met:
 - a. Een annuïtaire afschrijvingstermijn voor het gebouwdeel van 50 jaar, in plaats van 40 jaar.
 - b. Een annuïtaire afschrijvingstermijn voor de installaties van 20 jaar, in plaats van 15 jaar.
 3. De financiële gevolgen te verwerken in de P&C-documenten.
-