



Gemeenteraad van Ridderkerk  
p/a de griffie

Uw brief van:	-	Ons kenmerk:	145215
Uw kenmerk:	-	Contact:	Joost v.d. Waal
Bijlage(n):	-	Doorkiesnummer:	0180-451234
		E-mailadres:	Joost.v.d.waal@bar-organisatie.nl
		Datum:	24 april 2020

Betreft: Aankoop grond ten behoeve van erfpacht in Nieuw Reijerwaard

Geachte raadsleden,

Op 10 maart 2020 heeft het college ingestemd met het voorstel tot aankoop van grond ten behoeve van erfpacht in Nieuw Reijerwaard. Het presidium is 31 maart jl. geïnformeerd dat het college voornemens was deze zaak als brandzaak te gaan behandelen omdat de geplande raadsvergadering vanwege de Coronacrisis niet doorgaat. De griffier heeft daarbij uw raadsfracties in de gelegenheid gesteld op het collegevoornemen te reageren. Daar is geen gebruik van gemaakt. Mede op grond daarvan besluiten wij hierop nu definitief.

In deze brief geven wij een nadere toelichting.

Een belangrijk doel voor de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard (GRNR) is het realiseren van een hoogwaardig duurzaam bedrijventerrein. In de grondexploitatie voor Nieuw Reijerwaard is het uitgangspunt gehanteerd dat de kavels verkocht worden. Om uitgifte van grond te stimuleren is erfpacht een geschikt instrument.

Het college heeft in de RIB van 18 juli 2019 aangegeven positief te staan tegen tegenover de uitgifte van grond in erfpacht in bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard. Voor de gemeente de grond in erfpacht kan uitgeven moet de grond eerst van de GRNR worden gekocht.

Allround Cargo Handling b.v. (ACH) is een logistiek dienstverlener met eigen lucht- en zeevrachtkantoren in Ridderkerk, Rotterdam en Amsterdam. Het warehouse in Ridderkerk van 11.000 vierkante meter richt zich voornamelijk op de opslag en distributie van voedingsmiddelen.

Sinds eind mei 2019 heeft ACH een voorreservering voor een perceel in het plangebied van de Gemeenschappelijke regeling Nieuw Reijerwaard (GRNR). ACH heeft aangegeven de voorreservering, op basis van hun business case, een vervolg te willen geven door de grond in erfpacht af te nemen.

De onderhandelingen tussen ACH, de GRNR en de gemeente lopen dus al zeer geruime tijd. Deels doordat wij de gevolgen van en voorwaarden voor erfpacht nog moesten onderzoeken en uitwerken. De afgelopen weken zijn de onderhandelingen zover gevorderd dat ACH een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en voornemens is in juni te starten met de bouw. Voordat begonnen kan worden moet de

grond zijn verkregen en voor 1 juni aanstaande moet besluitvorming hebben plaatsgevonden zodat de gronden tijdig zijn verkregen en in erfpacht zijn uitgegeven. Een proces dat zonder Coronacrisis al een strakke planning kent waar alle betrokken partijen rekening mee hebben gehouden en zich aan hebben geconformeerd.

### **Financiën**

Voor de aankoop van de grond is een investeringskrediet nodig van € 12.700.000 (excl. btw). Volgens het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) wordt op grond niet afgeschreven. De kapitaallasten bestaan derhalve alleen uit de rentecomponent (de renteomslag van 1,4%). Met de erfpachter is overeengekomen dat het canonpercentage is opgebouwd uit de renteomslag plus een opslag.

De canon dekt de structurele rentelasten van de grond omdat met ACH is overeengekomen dat de canon gebaseerd is op de renteomslag uit de begroting plus een opslag van 0,8%. De kapitaallasten van de grond worden daardoor gedekt door de canonopbrengst.

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

De gemeente heeft voldoende geld in kas om de grond aan te kopen zonder aanvullende lening af te sluiten. Aankoop van de grond heeft op de uit het BBV verplichte kengetallen geen direct effect.

Omdat de grond aangekocht wordt tegen een prijs die aansluit bij de opbrengsten in de grondexploitatie heeft de erfpacht constructie geen negatief effect op de opbrengsten van de grondexploitatie van Nieuw Reijerwaard.

### **Verwerking financiële gevolgen**

De gevolgen uit de aankoop en erfpacht worden verwerkt in de 2<sup>e</sup> tussenrapportage 2020 en de ontwerpbegroting 2021 – 2024.

### **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 de erfpachter.

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

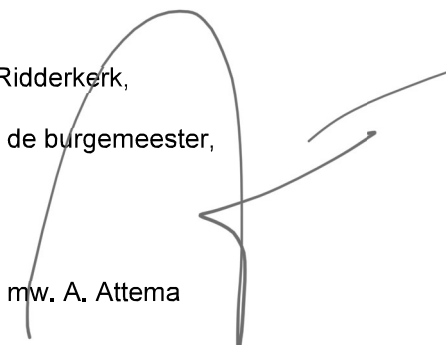
Hoogachtend,  
het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris

de burgemeester,



dhr. H.W.J. Klaucke



mw. A. Attema