

Raadsvoorstel

Datum gemeenteraad: 24 september 2019	Datum voorstel: 23 augustus 2019
Portefeuillehouder: A.D. Zandvliet	Auteur: Madelon Soeteman
	Samenlevingsagenda: ja/nee

Onderwerp:

Besluitvorming over de herhuisvesting bedrijven Staalindustrieweg.

Voorstel:

1. In te stemmen met het aangaan van een huurovereenkomst voor de bedrijven aan de Staalindustrieweg voor een periode van vier jaar.
2. In te stemmen met het uitwerken van een marktconforme huurovereenkomst van de bedrijfskavel na een periode van vier jaar voor de naar verwachting twee bedrijven die vanwege een te hoge leeftijd geen financiering meer kunnen krijgen.
3. In te stemmen met het voorfinancieren van de ondergrondse voorziening en de erfafscheidingen
4. In te stemmen met het verzoek van een van de bedrijfseigenaren om extra grond af te nemen
5. In te stemmen om in overleg te gaan over de afname van de resterende gronden met andere geïnteresseerde bedrijven.

1. Inleiding en samenvatting

Op 28 november 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met het uitwerken van een tijdelijke erfpachtovereenkomst voor de vier bedrijven die financieel niet in staat zijn om hun huidige bedrijf op de Staalindustrieweg voort te zetten door een kavel marktconform aan te kopen. Voorgesteld werd om met deze bedrijven een erfpachtregeling aan te gaan voor de duur van 4 jaar, waarna na deze periode alsnog de kavel aangekocht dient te worden. Hiermee is ingestemd. Ter overweging is vanuit de gemeenteraad een triple net overeenkomst meegegeven als alternatief op de erfpachtregeling. Met zowel een jurist als bedrijfseigenaren heeft overleg plaatsgevonden en is een voorstel gemaakt voor de voortzetting van hun bedrijfsvoering. In dit voorstel worden de mogelijkheden beschreven en wordt een voorstel gedaan voor de voortzetting van de bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie. De bijbehorende financiële uitwerkingen zijn in een aparte geheime bijlage opgenomen (3), vanwege marktgevoelige informatie.

2. Beoogd resultaat

In het raadsvoorstel van 28 november 2018 is vastgesteld dat de herhuisvesting van de zes bedrijven op de Staalindustrieweg de meest haalbare optie is om de bedrijfsactiviteiten voort te kunnen zetten. Twee bedrijven kunnen op deze locatie een kavel direct aankopen. Door middel van het sluiten van een tijdelijke huur- of erfpachtovereenkomst met de vier bedrijven, wordt de bedrijven de gelegenheid geboden om hun bedrijfsvoering op orde te brengen, zodat zij na een periode van vier jaar de kavel ook marktconform aan kunnen kopen via een hypothecaire lening. Dit is binnen de huidige bedrijfsvoering niet mogelijk. Er wordt nu geen huur betaald voor de bedrijfshuisvesting. De vier bedrijven mogen gedurende vier jaar tegen een vergoeding gebruik maken van de grond, waarbij zij zelf verantwoordelijk zijn voor de inrichting, het onderhoud en het beheer. In de tijdelijke overeenkomst moeten alle uitgangspunten en voorwaarden voor zowel het tijdelijk gebruik als de condities na afloop van de overeenkomst worden vastgelegd.

In het raadsvoorstel van 28 november is een tijdelijke erfpachtovereenkomst voorgesteld. Tijdens de raadsvergadering is als alternatief op de erfpachtovereenkomst een triple net overeenkomst genoemd. Uitgezocht is of dit voor de gemeente een beter alternatief is. Ook heeft met de bedrijfseigenaren overleg plaatsgevonden over de af te sluiten overeenkomsten. In onderstaande paragraaf (3.1. en 3.2.) worden de afwegingen die hierin nog te maken te zijn, beschreven.

3.1. Erfpachtovereenkomst of huurovereenkomst

Erfpachtovereenkomst

Bij een erfpachtovereenkomst blijft de gemeente juridisch eigenaar en de erfpachter wordt economisch eigenaar. Dat houdt feitelijk in dat hij de beschikking krijgt over de grond als ware hij eigenaar, maar deze nog niet geleverd krijgt. De eigenaarslasten komen direct ten laste van de erfpachter.

Bij de prijsberekening wordt uitgegaan dat de regeling voor de gemeente kosteloos moet zijn. Voor de erfpacht wordt hierbij uitgegaan van een canon. Een percentage dat gebaseerd is op de rente die de gemeente over de lening voor de grond betaalt inclusief een risico-opslag. De berekening van het canon is opgenomen in bijlage 3.

Huurovereenkomst

Een triple net overeenkomst is een huurovereenkomst waarbij de eigenaar juridisch eigenaar blijft van de grond. De kosten met betrekking tot de aan het vastgoed gerelateerde verzekeringen, te weten I) de eigenaarsbelastingen, II, de verzekeringskosten en III) de kosten voor groot onderhoud en vernieuwing. De verhuurder betaalt alle kosten bovenop de huur, die dit dan doorbelast aan de huurder. Bij een double net worden de eigenaarsbelastingen en verzekeringskosten betaald door de huurder en bij een single net alleen de eigenaarsbelastingen. In dit specifieke geval gaat om verhuur van grond (en geen gebouwen), waardoor je uit komt op een single net overeenkomst. Bij een huurovereenkomst is de eigenaar aansprakelijk voor de eigenaarslasten, zoals de onroerend zaakbelasting en andere zakelijke lasten en moet deze doorleggen naar de huurder. Een berekening van de huurkosten is opgenomen in bijlage 3.

Juridisch kader bij een huurovereenkomst

Als de huurprijs gelijk gesteld zou worden aan de canon, betekent dit dat feitelijk voor dit bedrag (staats)steun verleend wordt aan het betreffende bedrijf. Dat is in principe verboden. Echter, volgens de de-minimisverordening kunnen decentrale overheden, zoals de gemeente, ondernemingen steunen zonder dat dit staatssteun oplevert. Voor de-minimissteun geldt dat over een periode van drie jaar tot 200.000 euro aan steun mag worden verleend. Het werkelijke bedrag blijft hier ver onder. In een de-minimisverklaring laat de onderneming zien welke de-minimissteun (eventueel ook van andere overheden) in de twee voorafgaande belastingjaren is ontvangen.

Verder bevat de wet Markt en Overheid vier gedragsregels waar de (gemeentelijke) overheid zich aan moet houden als zij zich op de markt begeeft (in dit geval als verhuurder). Een van de regels is dat een integrale kostprijs doorberekend moet worden. Bij een huurprijs conform de canon kan betoogd worden dat dit het geval is, omdat de canon de gemeentelijke kosten dekt. Die andere drie regels zijn in dit geval niet relevant.

Het aangaan van een lagere huurprijs in deze specifieke situatie is dus mogelijk, waarbij:

- In de huurovereenkomst onder 'huurprijs' een extra artikel opgenomen moet worden nemen in deze trant:
Artikel xxx:
 1. Partijen zijn zich er van bewust dat geen marktconforme huurprijs wordt gerekend, zodat feitelijk sprake is van een financiële bijdrage van de gemeente aan huurder.
 2. Deze financiële bijdrage valt onder de REGULIERE DE-MINIMIS zoals bedoeld in de Verordening EU van 18 december 2013 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun;
 3. Op basis van de in lid 2 gestelde de-minimisverordening heeft de huurder de verplichting een getekende DE-MINIMISVERKLARING te overleggen aan de gemeente;
 4. De in lid 3 genoemde verklaring dient ondertekend en voorafgaande aan ondertekening van onderhavige overeenkomst in het bezit van de gemeente te zijn;
 5. Op het moment dat de huurder in de voorliggende drie belastingjaren het de-minimisplafond overschrijdt, behoudt de gemeente het recht om van huurder te vorderen het verschil tussen de marktconforme huurprijs en de feitelijk betaalde huurprijs over de maanden die zijn verstreken sinds ingangsdatum huurovereenkomst.
- De ondernemers een de-minimisverklaring moeten laten tekenen

Verschillen en risico's

Het grootste verschil tussen een erfpachtovereenkomst en een huurovereenkomst is de intentie van de overeenkomst. Erfpacht is doorgaans bedoeld voor langdurige perioden, terwijl huur meer gebruikt wordt bij kortlopende overeenkomsten. Daarnaast dient een erfpachtovereenkomst (akte van vestiging) door een notaris verzorgd te worden, omdat er sprake is van overdracht van het juridische eigendom, terwijl een huurovereenkomst zonder tussenkomst van een notaris vastgelegd kan worden. Bij een triple net overeenkomst moet na vier jaar, als de kavel wordt aangekocht, wel alsnog een juridische overdracht plaatsvinden. Voor het bij de huurder in eigendom zijnde pand moet een recht van opstal worden gevestigd.

Opzegmogelijkheden van de kant van verhuurder is eenvoudiger vast te leggen in een huurovereenkomst, terwijl bij beëindigen erfpachtovereenkomst de wettekst stelt dat opzegging pas kan geschieden als erfpachter twee jaar niet betaalt. Dit maakt dat er bij het aangaan van een erfpachtovereenkomst een financieel risico bestaat. Het financiële risico is de hoogte van 24 maal het erfpachtcanon, zoals vermeld in bijlage 3.

Het financieel risico van een huurovereenkomst bedraagt circa 3 maanden het huurbedrag en de bijbehorende vaste lasten. De berekening is weergegeven in bijlage 3. In de overeenkomst kan dit risico als borgstelling worden opgenomen. Dit bedrag is exclusief incassokosten.

Omdat beide overeenkomsten qua inhoud weinig verschillen en het financieel risico bij een erfpachtovereenkomst hoger is, is voor de voortzetting van de bedrijfsactiviteiten een single net overeenkomst uitgewerkt.

3.2. Uitgangspunten van de te sluiten overeenkomsten

Zes bedrijven maken op dit moment gebruik van de locatie. Twee bedrijven kopen de kavel direct, zonder gebruik te maken van een tijdelijke huur- of erfpachtovereenkomst. Met deze bedrijven heeft overleg plaatsgevonden over de gewenste grootte en de aankoopprijs. De koopovereenkomsten worden opgesteld nadat besluitvorming heeft plaatsgevonden over de herhuisvesting. Met de vier bedrijven die in aanmerking komen voor een tijdelijke huur hebben gesprekken over de tijdelijke huurovereenkomst en de bijbehorende randvoorwaarden plaatsgevonden.

De basisuitgangspunten van beide overeenkomsten zijn conform eerdere besluitvorming:

De bedrijfseigenaren kopen een kavel voor een marktconforme prijs;

- a. De gemeente levert een bouwrijpe kavel;
- b. Bedrijfseigenaren zorgen voor de terreinrichting en de benodigde vergunningen;
- c. Bedrijven zorgen voor de aansluiting van water en elektra;
- d. De gemeente zorgt voor de voorzieningen tot de erfgrens;
- e. De gemeente plaats geen nieuwe loodsen. De huidige loodsen worden verplaatst op basis van een nog in te dienen vergunningsaanvraag.

Deze uitgangspunten zijn verder uitgewerkt en opgenomen in een concept overeenkomst (toegevoegd als bijlage) en besproken met de eigenaren. Deze uitgangspunten zijn op hoofdlijnen:

1. Bedrijven huren en onderhouden de kavel gedurende 4 jaar;
2. De huurprijs bedraagt het erfpachtcanon exclusief de zakelijke lasten;
3. Er wordt een borg gehanteerd van 3 maanden huur;
4. Er is een marktconforme afnameverplichting van de kavel na een periode van vier jaar op basis van de dan getaxeerde waarde;
5. Er wordt een recht van opstal gevestigd voor de opstallen;
6. Een vergunning voor zowel de opstallen als de bedrijfsvoering moet worden aangevraagd en betaald door bedrijfseigenaar
7. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan

In principe kunnen de bewoners zich goed vinden in dit voorstel en zien dit als financieel haalbaar. Aanvullend zijn er drie verzoeken ingediend. Deze worden onderstaand aangegeven en afgewogen.

Verzoeken bedrijfseigenaren

- Marktconforme huur na tijdelijke huidige huur in plaats van aankoop voor een aantal bedrijfseigenaren
- Aankoop van nieuwe loodsen via een afbetalingsregeling
- Extra grondaankoop door een van de bedrijfseigenaren

Marktconforme huur na tijdelijke huur

Een aantal bedrijfseigenaren heeft via een hypotheekverstrekker advies en gewonnen en geconstateerd dat zij na de tijdelijke huurperiode niet in staat zijn om een financiering voor aankoop van de kavel te verkrijgen, vanwege hun hoge leeftijd. Dit zijn er naar verwachting twee. Verzocht wordt om als optie in de overeenkomst na vier jaar een marktconforme huur overeen te komen, in plaats van de aankoop van het perceel, als zij na die periode nog hun bedrijf willen voortzetten.

Aankoop van nieuwe loodsen

De bedrijfseigenaren geven aan dat zij het liefste direct met een goede representatieve situatie starten en nieuwe loodsen willen plaatsen. Het is niet voor alle bewoners mogelijk om de kosten voor een nieuwe loods te betalen of hiervoor een lening aan te gaan. De gemeente is verzocht om deze voor te financieren. De opstal is of wordt van de nieuwe bedrijfseigenaar. Omdat het risico op verval of brand bestaat, is deze investering niet waardevast. Financieren van een opstal is dan ook geen logische optie.

Als tussenoplossing kan overwogen worden om de ondergrondse investeringen, (aanleg nuts en riolering) en de kosten voor het hekwerk voor te financieren en door de gemeente aan te laten leggen tijdens het bouwrijp maken van de kavel. De kosten (5.000 euro per kavel) kunnen gedurende 4 jaar worden terugbetaald via een maandelijkse betaling. Uitgaande van hetzelfde rentepercentage van het gehanteerde canon komen de kosten op $104,16 \text{ euro} \times 1,035 \text{ (canonpercentage)} = 108,26$

Er resteert dan een terrein van 5900m² die courant te verkavelen is. De gemeentewerf heeft de wens om een deel van de grond af te nemen en te gebruiken als opslagterrein (3000m²). Voor de verhuizing van een bedrijf in Alblasserdam wordt de mogelijkheid onderzocht voor vestiging met een perceelgrootte van circa 1000m². Ook twee andere bedrijven hebben interesse getoond voor afname van een kavel op deze locatie van respectievelijk 1000m² en 450m². Voor de uitgifte van de

gronden wil ook een van de huidige bedrijfseigenaren in overleg met de gemeente om deze aan te kopen om op deze kavels bedrijfspanden te realiseren en te verhuren.

Een definitieve indeling van het terrein met de bijbehorende kredietaanvraag voor het bouwrijp maken wordt in de volgende fase van het project gemaakt, na de besluitvorming over de voorgestelde overeenkomsten.

4. Argumenten en kanttekeningen

Huurovereenkomst of erfpachtovereenkomst

Het is voor de gemeente van belang om het bedrijfsterrein aan de Staalindustrieweg verder te kunnen ontwikkelen. Het mogelijk maken van de herhuisvesting op de huidige locatie is de meest haalbare optie om de herontwikkeling van de bedrijven mogelijk te maken, zoals afgewogen in het raadsvoorstel van 28 november 2018. Een tijdelijke huurovereenkomst met een afnameverplichting na vier jaar maakt dit mogelijk. Voor de gemeente is bij een huurovereenkomst het financiële risico ten opzichte van een erfpachtovereenkomst het laagst. Indien een van de bedrijven alsnog niet levensvatbaar blijkt, of niet aan de betalingsverplichting kan voldoen, kan de huurovereenkomst worden beëindigd. De kavel kan dan worden verkocht. Uitgifte aan derden zal mogelijk lastiger zijn dan een reguliere bedrijfskavel vanwege de doelgroep die er gevestigd is. Hiermee bestaat het risico op leegstand. De kavel kan worden aangeboden aan de bedrijfseigenaren die er al zitten en eventueel willen uitbreiden. Daar is nu wel behoefte aan, maar of dit in de toekomst zo is, is onzeker. Dit geldt voor zowel een erfpachtovereenkomst als een huurovereenkomst. Omdat een tijdelijke overeenkomst de enige manier lijkt om de bedrijven te kunnen herhuisvesten en omdat een huurovereenkomst voor de gemeente financieel het laagste risico is, wordt voorgesteld hiermee in te stemmen onder in dit voorstel genoemde voorwaarden.

Marktconforme verhuur na tijdelijke verhuur

Vanwege de leeftijd van een aantal bedrijfseigenaren lijkt de aankoop van de kavel na een tijdelijke huurovereenkomst niet mogelijk. Een marktconforme verhuur door de gemeente zou dan een alternatief zijn. Hierdoor wordt het financieel risico van de eigenaar wel hoger, terwijl er bij verkoop geen sprake meer is van een financieel risico. Ook in dit geval geldt dat er een risico is op leegstand. Voor deze bedrijven is het wellicht echter de enige mogelijkheid om hun bedrijf voort te kunnen zetten na een periode van 4 jaar. Voorgesteld om in te stemmen met het uitwerken van een huurovereenkomst, mits aangetoond kan worden dat zij kunnen daadwerkelijk geen hypotheek kunnen krijgen na de tijdelijke overeenkomst en dit op te nemen in de overeenkomst.

Voorfinanciering ondergrondse infra

Het voorzien in een voorfinanciering voor de aanleg van de ondergrondse infra, maakt dat bedrijven de gelegenheid hebben om een nieuw bedrijfspand aan te schaffen. Dit zorgt voor een verbetering van de uitstraling van het terrein en werkt voordelig in geval van eventuele verkoop. Het financiële risico wordt daarentegen wel 107,81 per maand hoger, als in de komende vier jaar niet voldaan kan worden aan de betalingsverplichting. Bewoners hebben aangegeven dat zij 500 euro per maand kunnen betalen aan maandelijkse huur, wat op basis van de inkomensgegevens niet voor alle bedrijven gegarandeerd kan worden. De aanwezigheid van ondergrondse infra kan daarentegen bij eventuele verkoop naar verwachting en uitgaande van een gelijkblijvende markt wel worden gecompenseerd in de verkoopprijs. Voorgesteld wordt daarom om hiermee in te stemmen.

Uitgifte gronden

Uitgifte van meer grond dan op dit moment in gebruik is door de bedrijfseigenaren leidt niet tot een incurant bedrijfsterrein. Er loopt een aantal aanvragen voor percelen rond 1000m² van ondernemers uit Alblasserdam en omgeving. De verkoop van de resterende delen aan een van de bedrijfseigenaren is een reële optie. Er bestaat een risico op ondermijning. Dit geldt echter ook voor

verkoop aan andere bedrijven. Voorgesteld wordt om in te stemmen met de verkoop van de extra grond conform het voorstel in paragraaf 3.2. en met de andere bedrijven die interesse hebben in overleg te gaan over een mogelijke huisvesting.

5. Financiën en uitvoering

Na besluitvorming worden de voorlopige huur- en koopovereenkomsten definitief uitgewerkt en ter ondertekening aan de bedrijfseigenaren en het college aangeboden. Een definitief ontwerp voor de verkaveling wordt gemaakt en de kosten voor de sanering en het bouw- en woonrijp maken worden verder in kaart gebracht. Onderzoeken hiervoor lopen al. Een kredietaanvraag met bijbehorende grondexploitatie wordt vervolgens ter besluitvorming voorgelegd, waarna gestart zou kunnen worden met de werkzaamheden. De verwachte totale verkoopopbrengsten zijn weergegeven in bijlage 3 van dit voorstel. De totale kosten voor de aanleg zijn nog onzeker en tijdens de kredietaanvraag inzichtelijk, maar verwacht wordt dat er een winstgevende grondexploitatie is.

6. Besluit

1. In te stemmen met het aangaan van een huurovereenkomst voor de bedrijven aan de Staalindustrieweg voor een periode van vier jaar.
2. In te stemmen met het uitwerken van een markconforme huurovereenkomst van de bedrijfskavel na een periode van vier jaar voor de naar verwachting twee bedrijven die vanwege een te hoge leeftijd geen financiering meer kunnen krijgen.
3. In te stemmen met het voorfinancieren van de ondergrondse voorziening en de erfafscheidingen
4. In te stemmen met het verzoek van een van de bedrijfseigenaren om extra grond af te nemen
5. In te stemmen om in overleg te gaan over de afname van de resterende gronden met andere geïnteresseerde bedrijven.

7. Bijlagen:

1. Concept single net huurovereenkomst
2. Concept de-minimusverklaring
3. Financiële paragraaf – GEHEIM-
4. Concept raadsbesluit

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



De secretaris,
S. van Heeren



De burgemeester,
J.G.A. Paans