



ONTWERP RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1329786

Onderwerp:	Verwerving erfpachtrechten Industrieweg 105
Programma:	3. Werken en leren

Gemeenteraad:	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder:	Rick Verschure	
Inlichtingen bij:	Krabbendam, Frans	
	Telefoonnummer: 14 0575	E-mailadres: info@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Budgetrecht
Beleidsvrijheid:	Ruim
Programmabegrotingswijziging:	Ja

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. € 3.220.000,- beschikbaar te stellen en de kapitaallasten van € 55.800 te dekken uit de reserve strategische aankopen ten behoeve van de verwerving van de Industrieweg 105;
2. een incidenteel budget beschikbaar te stellen van € 34.000,- per jaar gedurende drie jaar voor beheerlasten en dit bedrag jaarlijks te dekken uit de reserve strategische aankopen;
3. de begroting 2026 dienovereenkomstig te wijzigen (2026-25).

Inleiding

Bedrijventerrein De Mars is met een omvang van bijna 200 ha bruto een van de grootste bedrijventerreinen in de regio, en zorgt voor veel directe en indirecte banen voor inwoners van Zutphen en de regio. De Mars biedt ruimte voor bedrijvigheid in zwaardere milieucategorieën en huisvest een aantal grote bedrijven in de industriële en circulaire sector. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat wij een toekomstbestendige doorontwikkeling van De Mars (en Revelhorst) ambiëren, waar innovatieve en circulaire bedrijfsvoering gefaciliteerd wordt. In het Regionaal Programma Werklocaties 2025 -2028 hebben we met de Regio Stedendriehoek en de provincie Gelderland afgesproken dat wij voor de bestaande bedrijventerreinen zoals De Mars investeren in vitaliteit en toekomstbestendigheid en dat wij de bestaande ruimte optimaal benutten.

Het gebied rondom de Industriehaven biedt ruimte aan activiteiten die een relatief hoge milieugebruiksruimte verlangen. Eén van de in dit gebied gevestigde bedrijven is Benegas B.V., onderdeel van het in Ierland gevestigde DCC Energy Limited. In verband met een herstructurering binnen het bedrijf zijn de in Zutphen gelegen terreinen niet langer nodig. Het betreft twee kadastrale percelen aan de Industrieweg 105 met een gezamenlijke oppervlakte van 23.250 m². Deze percelen zijn in het verleden aan de rechtsvoorgangers van Benegas B.V. in erfpacht uitgegeven; de gemeente is bloot eigenaar van deze percelen.

Met Benegas B.V. is overleg gevoerd over de contouren van een eventuele grondtransactie. Daarbij zijn drie varianten verkend:

1. verkoop door de gemeente van het bloot eigendom aan Benegas B.V. waardoor deze vol eigenaar zou worden;
2. aankoop door de gemeente van de rechten van erfpacht van Benegas B.V. waardoor de gemeente vol eigenaar zou worden;
3. verkoop door Benegas B.V. van de rechten van erfpacht aan een derde partij waarbij de gemeente het bloot eigendom zou behouden.

Met Benegas B.V. is op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over variant b, aankoop door de gemeente van de rechten van erfpacht.

Beoogd effect

1. Borgen dat mogelijke gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke ambities zoals genoemd in de in 2025 vastgestelde Omgevingsvisie en het Regionaal Programma Werklocaties (2025-2028) mogelijk blijven.
2. Veiligstellen en optimaal benutten van een locatie waar activiteiten met een hoge milieugebruiksruimte mogelijk zijn.
3. Gemeentelijke regie op de aard van toekomstige bedrijvigheid mogelijk maken.

Argumenten

1.1 De raad geeft invulling aan zijn kaderstellende en budgetrechtelijke rol.

Het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen door ons als college (zoals een grondaankoop) vereist altijd dat de gemeenteraad vooraf financiële dekking beschikbaar stelt wanneer het benodigde budget niet binnen bestaande kredieten past. De aankoop van de rechten van erfpacht op de percelen aan de Industrieweg 105 overschrijdt de beschikbare ruimte binnen het strategisch aankoopbudget. Gelet op het budgetrecht van de raad is expliciete besluitvorming nodig tot het beschikbaar stellen van het benodigde krediet.

Met het beschikbaar stellen van het krediet oefent de raad zijn kaderstellende en controlerende rol uit en wordt geborgd dat de aankoop past binnen de financiële positie en strategische keuzes van de gemeente.

2.1 Beschikbaarstelling van een beheerbudget is noodzakelijk om regie te houden en tijdelijk beheer mogelijk te maken.

Permanente uitgifte van de kavel aan een of meerdere nieuwe gebruiker(s) kan niet eerder dan na vaststelling van de Sociaaleconomische Visie en de Gebiedsvisie De Mars. Die beleidsdocumenten zijn immers richtinggevend voor de aan te trekken en te faciliteren bedrijvigheid. Het ontbreken van deze beleidsdocumenten impliceert dat heruitgifte van deze kavel, nadat deze is verworven, niet direct mogelijk is.

Dat betekent dat sprake is van kosten van beheer: OZB en andere heffingen, opstalverzekering, urgent onderhoud aan opstallen en beheer van het terrein. De totale kosten hiervan worden geraamd op € 34.000,- per jaar. Daarbij wordt onderzocht of het mogelijk is de opstallen op het terrein tijdelijk te verhuren. Daarmee kunnen misschien tijdelijke huisvestingsvragen worden ingewilligd, wordt toezicht georganiseerd en zijn er beperkte inkomsten. Als tijdelijk gebruik niet haalbaar blijkt, wordt - indien nodig - leegstandsbeheer ingezet.

Kanttekeningen

1.1 Aankoop past niet in huidige beschikbare budget.

Aankoop is niet uitvoerbaar zonder expliciete kredietverstrekking door de raad. Dat is in de transactie ook als voorbehoud geformuleerd. De uitgevoerde taxaties en de daaruit geconcludeerde koopsom gaan uit van de situatie en marktomstandigheden in 2026. Aanzienlijke vertraging in de besluitvorming kan betekenen dat de transactie niet meer goed past bij de marktsituatie. Bovendien kan vertraging in de besluitvorming effect hebben op het onderhandelingsproces.

1.2 Verwerving brengt lasten voor tijdelijk beheer met zich mee.

Totdat er een definitief besluit ligt over de toekomstige invulling van het gebied en de kavel moeten de aangekochte percelen en opstallen op een verantwoorde wijze beheerd worden. Dat brengt verschillende lasten en risico's met zich mee, die in de besluitvorming van ons college zijn benoemd.

1.3 De jaarlijkse opbrengsten (de erfpachtcanon) vervallen.

De gemeente heeft het bloot eigendom van de twee percelen. De verwerving van de erfpachtrechten door de gemeente leidt ertoe dat het bloot eigendom aangroeit tot vol eigendom (vermenging). De gemeente wordt dan volledig eigenaar en de erfpachtrechten houden op te bestaan. Daarmee vervallen – vanaf het moment van notariële levering - de opbrengsten die de gemeente ontvangt voor deze erfpachtrechten (de canon). Voor de beide erfpachtrechten samen gaat het om € 66.616,- per jaar (prijspeil 2026).

1.4 Financieel resultaat van deze locatieontwikkeling is dicht bij neutraal.

Aankoop vindt plaats tegen een verwervingsprijs van € 138,- per m². De verwachting is dat voor het formuleren en vaststellen van de Sociaaleconomische Visie en Gebiedsvisie De Mars nog enige tijd benodigd is. Dat betekent dat de kosten van rente en van tijdelijk beheer doortellen en moeten worden goedge maakt in de uitgifteprijs die te zijner tijd wordt gehanteerd. Ook moet rekening worden gehouden met sloopkosten van opstallen, eventuele maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging en het te zijner tijd uitgeefbaar maken van de kavel.

Inzet is dat de businesscase van deze ontwikkeling minimaal sluitend is. Uitgaande van een ontwikkeltermijn van 3 jaar moet de uitgifteprijs, om een kostendekkend resultaat te realiseren, tenminste € 163,- per m² bedragen.

Naar huidig inzicht ligt de haalbare uitgifteprijs van kavels op de Zutphense bedrijventerreinen tussen de € 160,- en € 200,- per m². Deze bandbreedte is ook vastgelegd in de Grondprijzenbrief 2026. De conclusie is dan ook dat kostendekkende ontwikkeling haalbaar is, als zich geen noemenswaardige tegenvallers voordoen. Voor de goede orde: het wegvallen van de jaarlijkse canonopbrengsten is niet meegenomen in deze businesscase.

1.5 De beoogde transactie kent enkele risico's.

Het is van groot belang dat de huidige stroomaansluiting op de kavels na het vertrek van het huidige bedrijf beschikbaar blijft. Hierover is zowel met de verkoper als met de netbeheerder uitvoerig gesproken. Er zijn geen signalen die erop wijzen dat afbouw of beëindiging van de stroomaansluiting nu of op termijn aan de orde is of een reëel risico vormt of kan vormen. Wij vinden als college het overblijvende risico aanvaardbaar, wetende dat volledige garantie niet kan worden geboden.

Onderdeel van de transactie is dat de verkoper het gasdepot verwijdt; het overige terrein wordt in de huidige staat overgedragen. Dat betekent dat eventuele risico's van bodem- en asbestverontreiniging bij de gemeente liggen. Uit de verrichte onderzoeken blijkt alleen van een matige verontreiniging met zink op een specifieke plek op de percelen. Deze is in omvang echter beperkt. Onze inschatting is dat dit risico in het

totaal van de transactie acceptabel en beheersbaar is en eventuele saneringskosten kunnen worden opgevangen in de businesscase.

Financiën

Krediet wordt gevraagd voor:

- Aankoopsom: € 3.200.000,-;
- Onderzoekskosten: € 10.000,-;
- Taxatie en advieskosten: € 5.000,-;
- Notariskosten: € 5.000,-;

en daarmee totaal € 3.220.000,-.

De gemeente is als verwervende partij vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

Het krediet van € 3.220.000,- bestaat uit enerzijds opstellen en bijkomende kosten en anderzijds grond.

De kapitaallasten van de grond (de rente) bedragen vanaf 2027 structureel € 42.400,-. De kapitaallasten voor de opstellen en bijkomende kosten zijn € 8.500,- (afschrijving) in 2026. Vanaf 2027 zijn de kapitaallasten € 13.400,- structureel. De totale kapitaallasten zijn € 55.800,-. De kapitaallasten van € 8.500,- (2026) worden ten laste gebracht van de reserve strategische aankopen.

De beheerlasten van € 34.000,- per jaar worden voor een periode van drie jaar (voor 2027 - 2029) steeds incidenteel gedekt uit de reserve strategische aankopen. De stand van de reserve is na besluitvorming € 889.500,-.

De jaarlijks door de gemeente te ontvangen erfpachtcanons (voor beide percelen samen € 66.616,-) vervallen. Dit financiële effect kan kostenneutraal in de begroting 2027 worden opgevangen door een toename van pachtopbrengsten.

Communicatie

Naast de directie van Benegas en de verkopend makelaar worden ook de Bedrijvenkring Zutphen en de Stichting Parkmanagement Zutphen geïnformeerd over de besluitvorming en vervolgstappen.

Uitvoering

Het team Grondzaken en Vastgoed bereidt de koopovereenkomst verder voor en voert de onderzoeken conform de ontbindende voorwaarden uit. Inzet is om voor de raadsvergadering waarin besluitvorming over het krediet wordt gevraagd, overeenstemming te hebben over de juridische vastlegging van de afspraken in de koopovereenkomst.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1329786 - Bijlage 1 - Begrotingswijziging 2026-25 Verwerving Industrieweg 105

1329786 - Bijlage 2 - Industrieweg 105 Situatietekening

1329786 - Bijlage 3 - Regionaal Programma Werklocaties 2025-2028 regio Stedendriehoek

1329786 - Bijlage 4 - Amendement 2025-A0010 Kaderstelling uitbreiding werklocaties

Stukken die ter inzage liggen

1329786 - Bijlage 5 - Verwerving Industrieweg 105 Financiële toelichting GEHEIM

BESLUIT



De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van DATUM met nummer 1329786;

gelet op artikel(en) 189 van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1. € 3.220.000,- beschikbaar te stellen en de kapitaallasten van € 55.800 te dekken uit de reserve strategische aankopen ten behoeve van de verwerving van de Industrieweg 105;
2. een incidenteel budget beschikbaar te stellen van € 34.000,- per jaar gedurende drie jaar voor beheerlasten en dit bedrag jaarlijks te dekken uit de reserve strategische aankopen;
3. de begroting 2026 dienovereenkomstig te wijzigen (2026-25).

Aldus besloten in de openbare
vergadering van de raad van de gemeente
Zutphen, gehouden op:

De voorzitter,

de griffier,