

Aan

Gedeputeerde Staten

Kopie aan

(10)(2e)

Uw contactpersoon

(10)(2e)

BEL/OMB

Telefoonnummer +3123514(10)

(10)(2e) @noord-holland.nl

**Betreeft: mogelijk verzoek gemeente Koggenland ivm zonneweide
Jaagweg**

Memo

22 juni 2021

1|5

Aanleiding

De gemeente Koggenland verkent de mogelijkheid om zelf de voorgenomen realisatie en exploitatie van de zonneweide bij de Jaagweg te Berkhout op zich te nemen. De gemeente wil met de provincie in overleg over de voorwaarden waaronder zij de beschikking kunnen krijgen over de provinciale gronden. Denk hierbij aan opstalrecht, erfpacht of zelfs verwerving. De vraag die voor ligt is of de provincie aan dit verzoek wil meewerken en zo ja hoe.

Inleiding

Gedeputeerde Staten hebben, op 14 november 2017 en herbevestigd op 17 december 2019, besloten om de provinciale gronden gelegen in de gemeente Koggenland, nabij het dorp Berkhout bij de Jaagweg, in erfpacht uit te geven ten behoeve van de realisatie en exploitatie (maximaal 26 jaar) van een zonneweide van maximaal 66 ha aan panelen (netto), op een terrein van totaal 112 ha. Tevens is besloten om het terrein na het gebruik als zonneweide weer in agrarisch gebruik te brengen. Er is bewust gekozen voor het uitgeven in erfpacht om als eigenaar voorwaarden stellen aan het gebruik van de grond en om zeker te stellen dat na de erfpachtperiode de gronden weer in agrarisch gebruik worden genomen

Over dit voornemen is al langere tijd intensief bestuurlijk overleg met de gemeente Koggenland. Afgesproken is om een intentieovereenkomst op te stellen en te tekenen waarin de intenties, uitgangspunten en voorwaarden naar elkaar toe worden vastgelegd (zie bijlage). Op basis van deze intentieovereenkomst wordt de uitgifte van de grond vorm gegeven. Qua planning ligt er de afspraak dat deze intentieovereenkomst voor de zomer wordt getekend¹.

De gemeente heeft recent te kennen gegeven de realisatie en exploitatie van de zonneweide Jaagweg zelf op zich te willen nemen. Of, en zo ja hoe, de gemeente dit gaat doen is binnen de gemeente nog onderwerp van gesprek. De gemeente en de raad zijn bezig om hiervoor een verkenning uit te voeren t.b.v. een go - no-go besluit. In de

¹ Op 23 maart 2021 is de concept-intentieovereenkomst ter kennisneming ingebracht in de rondvraag van GS.

intentieovereenkomst tussen gemeente en provincie is 15 september 2021 opgenomen als datum waarop hierover duidelijkheid komt. Ook het feit dat de gemeente mogelijk de exploitant kan zijn is inmiddels in de intentieovereenkomst opgenomen (zie bijlage). De gemeente legt de intentieovereenkomst 5 juli 2021 voor aan haar raad ter bespreking. Besluitvorming in GS is voorzien op 6 juli a.s. Het eerst volgende bestuurlijk overleg tussen provincie en gemeente staat gepland voor 9 juli 2021.

Basis gegevens

Bestemming terrein:

De bestemming van het beoogde terrein is bedrijventerrein, waarbij de provincie in samenspraak met de regio, heeft besloten om geen bedrijventerrein te realiseren. Voornemen is om bij aanvraag omgevingsvergunning door de exploitant de bestemming om te laten zetten naar agrarisch met tijdelijk gebruik als zonneweide (voor 26 jaar vanaf begin exploitatie).

Agrarische pachtopbrengst:

De agrarische pachtprijs is voor 2021-2022 € 10.2b 10.2g per hectare/jaar. De totale agrarische pachtopbrengst met deze pachtprijs bedraagt € 10.2b 10.2g per jaar². Hierbij zijn de beheerkosten niet in mindering gebracht.

Zonneweide pachtopbrengst verwacht:

Door externe adviesbureaus zijn financiële haalbaarheidsanalyses gemaakt voor de ontwikkeling- en realisatie van de zonneweide. De te verwachten inkomsten voor de (erf)pacht zijn daarbij grotendeels afhankelijk van de gekozen ontwikkelingsstrategie en bijbehorend risicoprofiel. Hierbij gaat het om risico's ten aanzien van de ontwikkelkosten, energieopbrengst, voorwaarden ten aanzien de ruimtelijke kwaliteit en 'social return', benodigde vergunningen en ruimtelijke procedure(s) en de kosten voor de aansluiting op het bestaande netwerk. Afhankelijk hiervan is de verwachting dat de (erf)pachtopbrengst kan variëren tussen de € 10.2b 10.2g en € 10.2b 10.2g per hectare per jaar⁴. De totale erfpachtopbrengst voor een zonneweide bedraagt, bij uitgifte van bijvoorbeeld 100 hectare grond, tussen de € 10.2b 10.2g en € 10.2b 10.2g per jaar.

Agrarische marktwaarde bij verkoop:

Deze is circa € 10.2b 10.2g p/ha gebaseerd op agrarisch gebruik. Deze indicatie is o.b.v. agrarische referentieobjecten. Totale verkoopopbrengst is ca. € 10.2b 10.2g euro³. De boekwaarde bedraagt € 10.2b 10.2g euro. In het verleden is tot ca. € 10.2b 10.2g afgeschreven op deze gronden.

² Op een deel van het terrein zit een voortgezet gebruik totdat het terrein ontwikkeld wordt. Hierdoor zijn er voor een deel van het terrein in de huidige, tijdelijke situatie geen pachtinkomsten.

³ Binnen het eigendom van 112 zitten ook een aantal incurante stukken.

⁴ Artikel Binnenlands bestuur d.d. 16 maart 2020. Deze indicatie is berekend op basis van akten-onderzoek van opstal- en erfpachtconstructies voor zonneparken.

Verkoop versus erfpacht gronden:

Bij verkoop is sprake van een éénmalige financiële opbrengst voor de provincie. Bij erfpacht (of opstal) komt jaarlijks het bedrag binnen en na afloop van de termijn (25 tot 30 jaar) bestaat (opnieuw) de mogelijkheid tot verkoop of inzet voor een (ander) provinciaal doel. Dit was een belangrijk argument voor GS om in 2017 én 2019 expliciet te kiezen voor een erfpachtconstructie.

Marktwaaarde verkoopopbrengst bij inzet als zonneweide:

Deze dient, indien gewenst, nog nader uitgezocht/getaxeerd te worden. De verwachting is dat de verkoopwaarde van het terrein als zonneweide 3-5 keer hoger ligt dan de verkoopwaarde als agrarische grond (€ 10.2b 10.2g euro).

Huidig verkoop beleid

Het huidige verkoopbeleid is beschreven in de 'Uitvoeringsregels verkoop provinciaal vastgoed'. Het verkoopbeleid is gericht op het realiseren van provinciale doelen. Voor energieopwekking op provinciale grond zijn de doelen nog niet concreet geformuleerd. De verkenning voor een nieuw beleidskader t.b.v. de inzet van provinciaal eigendom voor de realisatie van zon- of windparken is ambtelijk opgestart. In het provinciaal verkoopbeleid hebben mede-overheden geen voorkeurspositie t.o.v. andere (private) partijen. Zo is vastgesteld dat ook bij verkoop aan andere overheden marktconforme prijzen worden gehanteerd.

GS-besluiten 2017 en 2019 zonneweide Jaagweg:

Marktaanbesteding in erfpacht t.b.v. ontwikkeling en exploitatie zonneweide als onderdeel bijdrage aan maatschappelijke doelstelling opwekking schone energie, gehele terrein (circa 110 ha) met netto maximaal 66 ha zonnepaneel, exploitatie maximaal 26 jaar, na afloop bestemming agrarisch, inpassing in overleg met omgeving, optie financiële participatie. De financiële opbrengst uit erfpacht en de duur van de erfpacht vast te stellen op minimaal 15 jaar en maximaal 26 jaar.

Waar staan wij nu*Meewerken aan verzoek gemeente en provinciale randvoorwaarden:*

Op verzoek van de gemeente is in het afgelopen bestuurlijk overleg afgesproken dat de gemeente tot 15 september de ruimte krijgt om te verkennen of en hoe zij de voorgenomen realisatie en exploitatie van de zonneweide bij de Jaagweg te Berkhout op zich kan nemen. Tegelijkertijd is afgesproken dat de intentieovereenkomst wordt aangevuld met deze optie en op korte termijn ondertekend wordt. Daarmee ontstaan twee sporen, enerzijds de mogelijkheid dat de gemeente de "exploitant" wordt en anderzijds dat de provincie in het geval de gemeente het niet gaat doen de gronden in erfpacht via een

⁴. Artikel Binnenlands bestuur d.d. 16 maart 2020. Deze indicatie is berekend op basis van akten-onderzoek van opstal- en erfpachtconstructies voor zonneparken.

aanbesteding in de markt uitgeeft ten behoeve van de realisatie van de zonneweide.

De gemeente heeft te kennen gegeven dat voor hen het go - no go moment 15 september 2021 is. Deze datum is inmiddels in de intentieovereenkomst opgenomen.

Bestuurlijk is door de provincie aan de gemeente(raad) meegegeven dat drie dingen voor de provincie van belang zijn, te weten:

- ✓ de doelstelling van het klimaatakkoord realiseren op dit terrein, dus ondersteunen van de energietransitie;
- ✓ het bewerkstelligen dat Koggenlanders blij worden;
- ✓ dat de provincie geen verlies leidt.

Scenario's na 15 september 2021 kort geschetst

1. De gemeente ziet af van ontwikkeling en exploitatie: de provincie gaat door met de markt-aanbesteding;
2. De gemeente wil zelf doorgaan met de ontwikkeling en exploitatie, maar:
 - a. Gemeente vraagt meer tijd om dit verder uit te werken met als reëel scenario dat dit mogelijk tot na de gemeentelijke verkiezingen van 2022 duurt;
Ambtelijke advies:
Het is onontkoombaar om hierin mee te gaan om medewerking gemeente en (daarmee ook) regionaal draagvlak te behouden. Daarmee gaat het project voorlopig voor wat betreft de provincie in de ijskast. Een provinciale markt-aanbesteding ligt daarmee voor 2022 niet in de planning. In gebruik name van de zonneweide zal dan niet eerder plaatsvinden dan 2024-2025. Hier knelt het met één van de doelstellingen van de provincie, nl. om een bijdrage te leveren aan de energietransitie/RES. Geadviseerd wordt om dan wel een concrete deadline af te spreken.
Het alternatief is om op enig moment te besluiten een Provinciaal Inpassingsplan te voeren waarbij belang realisatie versus draagvlak afgewogen moet worden.
 - b. Gemeente vraagt om deelname van de provincie in het energiebedrijf;
Ambtelijk advies:
Het is geen provinciale rol om in een (gemeentelijk) energiebedrijf deel te nemen. Dit is ook in eerdere besluitvorming uitgesloten. Bovendien is het voor het realiseren van de zonneweide niet nodig omdat er meer dan voldoende belangstelling is in de markt om de zonneweide te realiseren.
 - c. Gemeente wil de grond verwerven van de provincie;
Ambtelijk advies:

⁴. Artikel Binnenlands bestuur d.d. 16 maart 2020. Deze indicatie is berekend op basis van akten-onderzoek van opstal- en erfpachtconstructies voor zonneparken.

Het verkopen van de provinciale gronden is niet conform eerdere provinciale besluitvorming waarbij expliciet en bewust gekozen is om het eigendom van de gronden, juist voor de periode na de maximaal 26 jaar, bij de provincie te houden. Opstalrecht is wel bespreekbaar, omdat dit hetzelfde resultaat geeft.

- d. Gemeente vraagt om een financiële bijdrage van de provincie, al dan niet in vorm van een lagere, niet-marktconforme erfpachtcanon of opstalretributie;

Ambtelijk advies:

Een dergelijke financiële bijdrage is een bestuurlijke keuze. Indien hiervoor wordt gekozen is het advies om dit dan transparant te doen in de vorm van een subsidie en niet 'verkapt' d.m.v. een lagere, niet-marktconforme grondprijs. Hierbij dient meegewogen te worden dat er sprake kan zijn van precedentwerking voor toekomstige projecten.

Op bovenstaande scenario's wordt van GS een richting gevend advies gevraagd ten behoeve van de gesprekken die gevoerd worden met de gemeente. Indien er aanleiding toe is kan bijvoorbeeld een heroverweging plaats vinden van eerdere besluiten, waarbij de voor- en nadelen op een rij zijn gezet. Een gemeentelijke voorstel vraagt overigens altijd om een weging van de inhoud van het plan / het programma, waarin de invulling van o.a. ruimtelijke inpassing, social return, bijdrage aan de klimaatdoelstelling zit versus de financiële opbrengst. Dit is immers ook bij een markt aanbesteding het geval. In ieder geval is het mogelijk om een gemeentelijk voorstel op een marktconforme prijs te taxeren. Eventuele nadere benodigde besluitvorming hierover – mede n.a.v. de gesprekken met de gemeente – wordt later in het jaar aan GS voorgelegd.

⁴. Artikel Binnenlands bestuur d.d. 16 maart 2020. Deze indicatie is berekend op basis van akten-onderzoek van opstal- en erfpachtconstructies voor zonneparken.