

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Hulshof, Martin

Kenmerk

Z.22.374787 / D.24.1749835

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Realisatie Energiepark Klaverblad NoordOost te Heerenveen

Voorgesteld besluit

1. Voor het mogelijk maken van de realisatie van een Energiepark Klaverblad Noordoost uit de Grondexploitatie Klaverblad Noordoost een perceel grond van 29,5 hectare groot verwerven voor de getaxeerde waarde van € 3.407.500 en hiervoor een investeringskrediet beschikbaar te stellen. De rentelasten van deze investering dekken uit de erfpachtcanon;
2. Afgesproken is dat de door de gemeente gemaakte kosten voor het zonnepark en de aansluiting op het energienetwerk in rekening worden gebracht bij de erfpachter. Instemmen dat dit bedrag (€ 800.000) wordt omgezet in een achtergestelde lening en de eerste aflossing na 15 jaar conform een voorgesteld aflossingsschema plaatsvindt. Jaarlijks wordt rente bijgeschreven aan de hoofdsom;
3. De jaarlijks te ontvangen erfpachtcanon (€ 133.531) verwerken in de Themabegroting. In afwijking van pachtafspraken bij andere zonneparken, de erfpachtcanon niet indexeren en na 15 jaar de hoogte van deze erfpachtcanon herzien;
4. Een bedrag van € 8.000 per jaar (voor 6 jaar) met ingang van 2024 opnemen in de Themabegroting om invulling te geven aan de motie van 13 oktober 2022 'Verklaar de weidevogels niet vogelvrij' en dit bedrag dekken uit de erfpachtcanon;
5. Een bedrag van € 23.200 per jaar met ingang van 2027 opnemen voor de onderhoudslasten van de grond en waterpartijen die om het verpachte gebied liggen en dit bedrag dekken uit de erfpachtcanon;
6. De bijdrage van de exploitant voor het Energiefonds (circa € 11.000) jaarlijks storten in de bestemmingsreserve Energiefonds;
7. Een bestemmingsreserve 'Afwaardering grond zonnepark KNO' instellen ter dekking van de afwaardering van de grond. De jaarlijkse storting is nu berekend op € 6.816 voor 2024 en € 13.633 vanaf 2025. Dit bedrag zal eens in de drie jaar worden herzien;
8. Vaststellen van de bij dit voorstel behorende Begrotingswijziging

Inleiding

Op 9 september 2021 heeft uw raad het 'Masterplan Klaverblad Noord-Oost' vastgesteld. Met het Masterplan wordt invulling gegeven aan de plannen om op het terrein van Klaverblad Noordoost een bedrijventerrein, een zonnepark en natuur-inclusieve landbouw te realiseren. Op 13 oktober 2022 stelde u het bestemmingsplan vast.

Volgens het Masterplan Klaverblad Noord-Oost is vanuit duurzaamheidsdoelstellingen en ambities van de gemeente Heerenveen gekozen voor de ontwikkeling van een zonnepark binnen KNO. Zonne-energie is immers van groot belang voor de transitie naar een fossielvrije samenleving.

In het raadsbesluit van 9 september 2021 stelde u een (voorbereidings-)krediet beschikbaar van € 1,0 miljoen voor de verdere uitwerking van het zonnepark. Het voorbereidingskrediet was bedoeld voor enerzijds het verkennen en inrichten van een entiteit voor de exploitatie van een zonnepark en anderzijds

voor het aanleggen van een transportcapaciteit en veiligstellen van een netaansluiting. Het voorbereidingskrediet zou binnen enkele jaren worden terugbetaald als een samenwerkingsentiteit is gevormd. Van het voorbereidingskrediet is € 800.000 uitgegeven voor de uitwerking van het zonnepark. Bij brief van 14 december 2014 is de raad geïnformeerd dat er voldoende redenen zijn om een voorkeur uit te spreken dat het zonnepark een zelfstandige ontwikkeling wordt door de Samenwerkende Heerenveense Energie Coöperaties (SHEC).

De Didam-publicatie om de gronden één-op-één in erfpacht uit te geven aan SHEC heeft geen reactie opgeroepen, waarschijnlijk omdat het beleid uitgaat van de verplichting van lokaal eigendom en maatschappelijk initiatief.

Met de SHEC is overeenstemming bereikt over de voorwaarden voor een uitgifte in erfpacht. De canon is gebaseerd op een taxatie. Bij het erfpachtcontract is een participatieplan 'Participatie Paragraaf Energiepark Klaverblad Noordoost B.V.' overeengekomen, waarbij afspraken zijn gemaakt over:

1. lokaal eigendom en besteding van eventuele rendementen uit de exploitatie van het park;
2. landschap, ecologie en biodiversiteit;
3. mogelijkheden bieden voor financiële deelneming via obligaties door inwoners en bedrijven/organisaties binnen de gemeente Heerenveen;
4. jaarlijkse storting in het gemeentelijk Energiefonds;
5. inspanningsverplichting leveren energie aan bedrijvenpark KNO;
6. onderzoek en innovatie
7. educatie

De SHEC heeft inmiddels een omgevingsvergunning voor de aanleg en een toekenning van SDE-subsidie. De financiering lijkt nagenoeg rond en de SHEC is bezig met een marktorientatie op de investering.

De overeenkomst regelt het gebruik van 20 hectare gemeentegrond gedurende een periode van 30 jaar. Op de grond realiseert de energiecoöperatie een energiepark met ruim 40.000 zonnepanelen. Daarmee wordt per jaar 30 miljoen kWh groene stroom geproduceerd, wat overeenkomt met het verbruik van 8.000 huishoudens. In het energiepark is ook ruimte gereserveerd voor toekomstige toevoeging van batterijopslag. De realisatie van het energiepark draagt bij aan de gemeentelijke doelstelling om in 2030 70% van het elektriciteitsverbruik van de gehele gemeente lokaal duurzaam op te wekken.

Het college is bevoegd voor het besluiten tot het aangaan van een privaatrechtelijke overeenkomst, maar de gemeenteraad moet besluiten over de financiële gevolgen. Daarom is in de erfpachtovereenkomst een voorbehoud voor besluitvorming door de raad opgenomen.

Op 13 oktober 2022 heeft de gemeenteraad de motie 'Verklaar de weidevogels niet vogelvrij' aangenomen. Daarin draagt de raad het college op in gesprek te gaan met de vogelwachten en andere partijen met als doel om tot compenserende maatregelen te komen voor behoud van weidevogels voor het resterende gebied en het ten noorden gelegen gebied. Er is een oplossingsrichting gekozen, waarbij de Vogelwacht samen met de gebiedscoöperatie 'It Lege Midden' een plan voor beheer voor nabij KNO gelegen gronden heeft gemaakt. Met een financiële bijdrage van € 8.000 per jaar zal de gebiedscoöperatie 'It Lege Midden' afspraken maken met grondeigenaren en gebruikers over stimulerende maatregelen. De toegezegde bijdrage geldt voor een periode van 6 jaar. Na 6 jaar moet duidelijk zijn of de compenserende maatregelen effect hebben voor de weidevogels en kan gezien worden of de maatregelen moeten worden doorgezet en wie dat dan moet betalen.

Beoogd effect

1. de realisatie van een Energiepark Klaverblad Noordoost als maatschappelijk initiatief
2. invulling geven aan de door de raad aangenomen motie 'Verklaar de weidevogels niet vogelvrij'
3. de gevolgen van het besluit op de juiste wijze financieel verwerken

Argumenten

1.1 de realisatie van een zonnepark op Klaverblad Noordoost past in gemeentelijk beleid
De raad stelde op 9 september 2021 het 'Masterplan Klaverblad Noord-Oost' vast met daarin de ambitie voor een zonnepark van 30 hectare groot. Op 13 oktober 2022 stelde de raad het bestemmingsplan Klaverblad Noordoost, die de realisatie van een zonnepark ruimtelijk mogelijk maakt. Vanuit het

Beleidskader Zonneparken in Heerenveen van december 2022 streven we naar lokaal eigendom en lokale maatschappelijke initiatieven. De aandelen van de besloten vennootschap Energiepark Klaverblad Noordoost B.V. zijn 100 % in eigendom van de Samenwerkende Heerenveense Energie Coöperaties (= SHEC). Voor dit initiatief is daarnaast ook nog een participatieplan 'Participatie Paragraaf Energiepark Klaverblad Noordoost B.V.' afgesproken met daarin meerdere voor de gemeente belangrijke uitgangspunten voor het verlenen van medewerking aan dit lokale maatschappelijke initiatief.

1.2 uitgifte in erfpacht past bij tijdelijk karakter van een energiepark

Overeengekomen is een uitgifte in erfpacht voor 30 jaar. De zonnepanelen hebben een verwachte levensduur van 30 jaar en door de keuze voor erfpacht behoudt de gemeente het eigendom en krijgt het na 30 jaar weer de vrije beschikking over de grond.

1.3 de uitgifte in erfpacht is Didam-proof

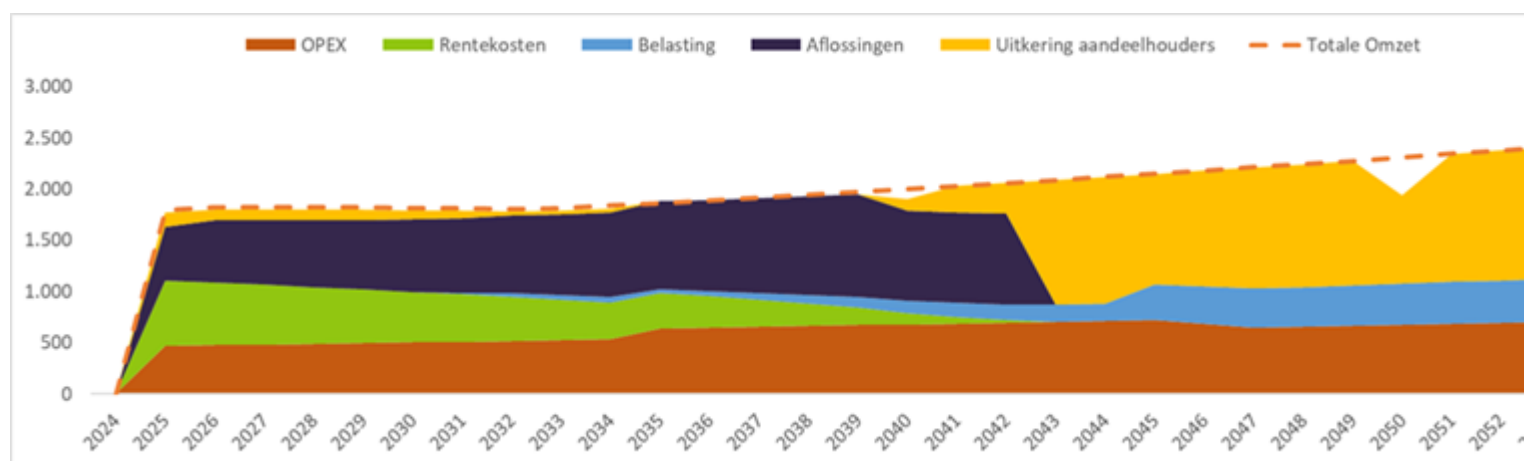
Begin 2023 is het voornemen om gronden in erfpacht uit te geven aan de SHEC voor de realisatie van een Energiepark op Klaverblad Noordoost gepubliceerd. Daarop heeft niemand gereageerd. Daarnaast is de verschuldigde canon bepaald aan de hand van een taxatie door een gecertificeerd taxateur. De Canon is dus marktconform.

2.1 uit te geven grond in erfpacht mag niet in Grondbedrijf blijven

De grondexploitatie is voor de ontwikkeling van gronden binnen een bepaalde tijdshorizon. Binnen de grondexploitatie zijn de gronden voor het zonnepark bouwrijp gemaakt en kunnen dus worden uitgegeven voor realisatie. De gronden voor het Zonnepark zijn 29,5 hectare groot; dat zijn de zonnepaneelvelden plus de landschappelijke inpassing. In dit geval worden de gronden voor het gehele zonnepark uit de grondexploitatie 'gekocht' tegen de getaxeerde waarde. De zonnepaneelvelden worden vervolgens in erfpacht uitgegeven. De te ontvangen Canon is hoger dan de kapitaallasten van de getaxeerde waarde van het zonnepark van € 3.407.500.

2.2 voorbereidingskrediet wordt achtergestelde lening

Op 9 september 2021 heeft de raad een (voorbereidings-)krediet beschikbaar gesteld van € 1,0 miljoen voor de verdere uitwerking van het zonnepark. Het voorbereidingskrediet was bedoeld voor enerzijds het verkennen en inrichten van een entiteit voor de exploitatie van een zonnepark en anderzijds voor het aanleggen van een transportcapaciteit en veiligstellen van een netaansluiting. Het voorbereidingskrediet zou binnen enkele jaren worden terugbetaald als een samenwerkingsentiteit is gevormd. Ondanks dat is afgezien van een samenwerkingsentiteit zijn wel voorbereidingskosten gemaakt voor een verkenning, maar ook voor de nu gekozen constructie. Tevens is een transportleiding met inkoopstation gerealiseerd, waardoor een netaansluiting is veilig gesteld. Van het beschikbaar gestelde krediet van € 1,0 miljoen is € 800.000 gebruikt voor het doel waarvoor het beschikbaar is gesteld. Het restant hiervan zal ook niet worden benut. Conform raadsbesluit moet het Energiepark Klaverblad Noordoost B.V. de gemaakte kosten vergoeden. Voor de exploitatie van het Zonnepark is een businesscase opgesteld. De businesscase is de eerste jaren niet of nauwelijks sluitend. Pas na 15 jaar ontstaat er financiële ruimte om de door de gemeente gedane voorinvestering terug te betalen. Daarom is afgesproken dat het terug te betalen bedrag wordt omgezet in een achtergestelde lening en dat uiterlijk na 15 jaar gestart wordt met de aflossing van de lening. Uiteraard wordt wel rente bijgeschreven aan de hoofdsom. De businesscase is niet openbaar; er staan exploitatiegegevens in en een investeringsbegroting en openbaarmaking kan SHEC schaden bij de ontwikkeling. Uit onderstaande samenvatting blijkt de moeilijke exploitatie in de eerste jaren.



2.3 canon niet indexeren, maar wel herzien na 15 jaar

Normaal wordt een Canon geïndexeerd met de consumentenprijsindex. In dit geval was dat om 2 redenen niet mogelijk.

1. de businesscase voor de exploitatie van het Zonnepark is de eerste periode niet sluitend. Een indexering vergroot het probleem. Daarop is een second opinion gevraagd aan het adviesbureau, dat de gemeente bijstaat in dit dossier. Conclusie van het adviesbureau is dat de cijfers in de businesscase een professionele financiële simulatie van de exploitatie weergeven en dat de businesscase is aan te merken als betrouwbaar.
2. de Canon afhankelijk maken van een prijsindex in een periode dat de inflatie opeens enorm fluctueert, leidde tot financieringsproblemen bij de Energiepark Klaverblad Noordoost B.V.. De onvoorspelbaarheid van de inflatie zorgde voor terughoudendheid en een weigerachtige houding bij de potentieel financier van het zonnepark.

De financiering van een zonnepark loopt parallel met de looptijd van de SDE-subsidie (15 jaar). Na 15 jaar vervallen de financieringslasten en dat is een goed moment om de Canon opnieuw door taxatie te laten bepalen. Daarom is in de erfpachtovereenkomst opgenomen om af te zien van indexatie, maar ook om de Canon na 15 jaar te herzien. Na 15 jaar staat het partijen vrij om af te spreken of het redelijk en haalbaar is om voor de resterende looptijd van het erfpachtcontract de hernieuwde Canon te indexeren.

2.4 er zijn middelen beschikbaar uit Klaverblad Noordoost voor invulling van de door de raad aangenomen motie over weidevogels

Op 13 oktober 2022 heeft de gemeenteraad de motie 'Verklaar de weidevogels niet vogelvrij' aangenomen. Daarin draagt de raad het college op in gesprek te gaan met de vogelwachten en andere partijen met als doel om tot compenserende maatregelen te komen voor behoud van weidevogels voor het resterende gebied en het ten noorden gelegen gebied. Er is een oplossingsrichting gekozen, waarbij de Vogelwacht samen met de gebiedscoöperatie 'It Lege Midden' een plan voor beheer voor nabij KNO gelegen gronden heeft gemaakt. Met een financiële bijdrage van € 8.000 per jaar zal de de gebiedscoöperatie 'It Lege Midden' afspraken maken met grondeigenaren en gebruikers over stimulerende maatregelen. Na 6 jaar moet duidelijk zijn of de compenserende maatregelen effect hebben voor de weidevogels en kan bezien worden of de maatregelen moeten worden doorgezet en wie dat dan moet betalen. De benodigde middelen kunnen niet uit de grondexploitatie KNO betaald worden, omdat het investeringen betreffen buiten het investeringsgebied van de grondexploitatie. De compensatie is het gevolg van ontwikkelingen in plangebied Klaverblad Noordoost, waaronder het zonnepark. Het is dus niet onredelijk om de Canon te benutten voor dekking van de lasten van de compenserende maatregelen.

2.5 de landschappelijke inpassing van het zonnepark zorgt voor toename van het te onderhouden areaal openbare ruimte

Het Zonnepark heeft een oppervlakte van 29,5 hectare. Ruim 9,5 hectare is ingericht als openbare ruimte. Er zijn 3 redenen voor dat de landschappelijke inpassing openbaar grondgebied blijft en niet mee in erfpacht wordt gegeven aan het Energiepark:

1. de ambitie van het Masterplan Klaverblad Noordoost is hoog te noemen. Daarin worden hoge eisen gesteld aan de landschappelijke inpassing van het Zonnepark. De beste garantie voor behoud van kwaliteit is om de aanleg en onderhoud in eigen beheer te houden.
2. Energiepark Klaverblad noordoost B.V. is een exploitant voor een Zonnepark en heeft een ander belang dan het adequaat onderhouden van de landschappelijke inpassing. De exploitatie van het Zonnepark laat geen ruimte om de kosten van onderhoud van de landschappelijke inpassing te dragen.
3. de waterrijke inpassing van het Zonnepark heeft mede de functie van watercompensatie voor het bedrijventerrein en instandhouding is een vereiste. Uiteraard moet het nieuwe areaal openbare ruimte worden onderhouden en daarvoor moeten de onderhoudsbudgetten worden verhoogd. Omdat het nieuwe aanleg betreft geldt er een onderhoudstermijn van de aannemer.

2.6 De Energiepark Klaverblad Noordoost B.V. stort jaarlijks in het gemeentelijk Energiefonds

Met de Energiepark Klaverblad Noordoost is afgesproken dat zij jaarlijks een storting doet van € 0,40 per per opgewekte MWh elektriciteit in het gemeentelijk Energiefonds (= gemeentelijke bestemmingsreserve). Dit is een landelijk gangbaar bedrag voor storting in een Energiefonds. Voor dit park betreft het een storting van circa € 11.000 per jaar.

2.7 Het instellen van een bestemmingsreserve 'Afwaardering grond zonnepark KNO' vangt waardeverschil op

Zoals voorgesteld wordt bouwrijpe grond voor de aanleg van een zonnepark overgedragen vanuit de

grondexploitatie tegen een waarde van € 3.407.500. Dit is de getaxeerde waarde voor de bestemming zonnepark. Na 30 jaar ontruimt de erfpachter het in erfpacht uitgegeven perceel en vervalt de grond aan de gemeente en heeft het weer een agrarische waarde. De agrarische waarde is lager dan de Zonneparkwaarde van nu. Door nu jaarlijks te storten in een bestemmingsreserve 'Afwaardering grond zonnepark KNO' wordt een bestemmingsreserve gevormd voor de afwaardering van de grond over 30 jaar. 3-jaarlijks wordt de storting herzien, omdat de agrarische waarde van gronden kan wijzigen (positief en negatief). Deze mutatie wordt dan verwerkt in de bestemmingsreserve.

Risico's of kanttekeningen

1.1 in de overeenkomst staan ontbindende voorwaarden

De Energiepark Klaverblad Noordoost B.V. heeft het recht om zijn medewerking aan de vestiging van het Erfpachtrecht te onthouden en de overeenkomst te ontbinden indien:

- niet alle benodigde vergunningen, toestemmingen en autorisaties voor de Zonnepaneelvelden worden verkregen/verleend en onherroepelijk zijn geworden, inhoudende dat die vergunning(en) rehtens onaantastbaar is/zijn; en/of
- er voor Erfpachter geen of ontoereikende conveniërende SDE++ beschikking voor de Zonnepaneelvelden kan worden verkregen; en/of

- Erfpachter de voor de Zonnepaneelvelden benodigde financiering niet heeft kunnen verkrijgen.

Het risico op ontbinding lijkt niet groot te zijn: er is een omgevingsvergunning verstrekt, er is SDE++subsidie toegekend, het verkrijgen van financiering lijkt haalbaar en thans loopt een marktconsultatie om te onderzoeken of de aanleg past binnen het investeringsbudget.

2.2 de exploitatie van een zonnepark kent onzekerheden

Het nakomen van alle gemaakte afspraken is uiteraard inzet van de Energiepark Klaverblad Noordoost B.V.. Toch zijn er financiële risico's verbonden aan de exploitatie van een zonnepark. De energiemarkt is volop in beweging en ontwikkelt zich snel. Indien de Energiepark Klaverblad Noordoost B.V. zijn financiële verplichtingen niet kan nakomen, gaan de financier en gemeente samen werken aan een oplossing. De Energiepark Klaverblad Noordoost B.V. mag niet zonder toestemming van de gemeente het Zonnepark verkopen, aandelen overdragen of op andere wijze het Zonnepark buiten de macht brengen van de gemeente. De achtergestelde lening wordt vastgelegd door de notaris in een notariële akte (akte van geldlening); deze heeft 'executoriale kracht', hetgeen betekent dat, zonder tussenkomst van de rechter, executoriaal beslag gelegd kan worden. Door de grond voor een vaste periode in erfpacht uit te geven, komt op termijn de grond weer in vrij gebruik van de gemeente

Communicatie en participatie

Onderdeel van de erfpachtovereenkomst is een participatieplan 'Participatie Paragraaf Energiepark Klaverblad Noordoost B.V.'.

Financiën

Het voorgestelde besluit heeft de volgende financiële consequenties:

Baten

Voorgesteld wordt dat de gemeente een jaarlijkse bijdrage ontvangt van de exploitant van het zonnepark voor het gebruik van de grond van € 134.000 (Erfpachtcanon) en een bijdrage voor het energiefonds van € 11.000 op basis van de opgewerkte kWh.

Om deze grond uit te kunnen geven zijn de kosten van de aansluiting op het energienetwerk (ca. € 800.000) door de gemeente betaald. Deze kosten komen voor rekening van de exploitant. Aangezien de exploitant deze vordering niet direct kan voldoen wordt deze vordering omgezet in een achtergestelde lening, waarbij vanaf 2040 jaarlijks € 100.000 wordt afgelost. De rente bedraagt 2,3% en wordt jaarlijks bijgeschreven op de hoofdsom. De rentebaten zijn initieel ca. € 19.000 per jaar en lopen tot 2040 op door het bij schrijven van de rente op de hoofdsom.

De jaarlijkse baten bedragen in totaal ca. € 164.000 (zie onderstaande tabel).

Lasten

Voor de verwerving door de gemeente van een perceel grond uit de grondexploitatie Klaverblad Noordoost is een investeringskrediet van € 3.407.500 nodig. De jaarlijkse rentelasten van deze investering zijn structureel ca. € 78.000.

Naast deze rentelasten zijn er de volgende kosten:

- Voor de periode 2024 t/m 2029 een bedrag van € 8.000 per jaar om invulling te geven aan de motie 'Verklaar de weidevogels niet vogelvrij'.
- Voor het onderhoud van de grond en waterpartijen die om het verpachte gebied liggen is met ingang van 2027 structureel € 23.000 nodig.

De totale jaarlijkse lasten bedragen ca. € 109.000 per jaar (zie onderstaande tabel) en kunnen volledig worden gedekt uit de baten.

Saldo van baten en lasten

Het saldo van de baten en lasten is € 55.000 positief. Hiervan wordt de bijdrage voor het energiefonds ad € 11.000 toegevoegd aan de bestemmingsreserve Energiefonds. Daarnaast wordt jaarlijks een bedrag van € 14.000 in de bestemmingsreserve 'Afwaardering grond zonnepark KNO' gestort om het risico van afwaardering van de grondwaarde na afloop van de erfpachtperiode op te vangen. Het te storten bedrag wordt eens in de drie jaar herzien. Na verwerking van de genoemde reservemutaties resulteert vanaf 2027 een batig saldo van € 30.000 (en vanaf 2030 € 38.000). Dit overschot komt ten gunste van het begrotingssaldo.

Samengevat zijn de baten en lasten over de periode 2024 t/m 2028 (waarbij aangenomen is de erfpacht per 01-07-2024 aanvangt):

	2024	2025	2026
Baten			
Erfpachtcanon	€ 66.766	€ 133.531	€ 133.531
Bijdrage energiefonds		€ 11.177	€ 11.177
Rente achtergestelde lening U/G	€ 9.200	€ 18.612	€ 19.040
Totaal baten	€ 75.966	€ 163.319	€ 163.747
Lasten			
Rentelasten aankoop grond	€ 27.260	€ 61.335	€ 68.150
Onderhoud groen/watergangen			
Verklaar de weidevogels niet vogelvrij	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000
Totaal lasten	€ 35.260	€ 69.335	€ 76.150
Saldo baten en lasten	€ 40.706	€ 93.984	€ 87.597
toevoeging bestemmingsreserve Afwaardering grond zonnepark KNO	€ 6.816	€ 13.633	€ 13.633
toevoeging bestemmingsreserve Energiefonds	€ -	€ 11.177	€ 11.177
Resultaat	€ 33.889	€ 69.175	€ 62.788

Bijlagen

Bijlage 1. Erfpachtovereenkomst

Bijlage 2. Taxatierapport grond zonnepark nabij Klaverblad Noord-Oost

Bijlage 3. Motie KNO weidevogels oktober 2022

Bijlage 4. Participatieplan 'Participatie Paragraaf Energiepark Klaverblad Noordoost B.V.'

Bijlage 5. Begrotingswijziging