

Vaststellen uitgifte en financiële dekking Tweede Merwedehaven – Raadsvoorstel

Technische vragen fractie SP:

- 1) *Zorgt ROMD ervoor dat het terrein bij overdracht aan de gemeente 'schoon' is (geen PFAS of andere vervuilende zaken in de grond) en wordt dat vooraf in een overeenkomst vastgelegd en bij overdracht gecontroleerd?*

Antwoord:

Na herontwikkeling van beide terreinen door de ROM-D zal bij de overdracht naar de gemeente contractueel worden gezekerd dat ze voor beoogd gebruik, zijnde industrieklasse grond, geschikt zijn. De aanwezigheid van PFAS in de grond is zoals u zult begrijpen niet uit te sluiten, maar dat geldt inmiddels voor heel veel locaties in Nederland.

- 2) *Is er wel belangstelling van bedrijven voor een vestiging naast Chemours waardoor werknemers blootgesteld worden aan gevaarlijke stoffen?*

Antwoord:

Wanneer het uitgifteproces feitelijk start zal de belangstelling van bedrijven nog concreet gemaakt moeten worden. Maar tot nu toe kunnen we melden dat er door verschillende bedrijven al belangstelling is getoond voor vestiging. Er is tot nu toe verder geen enkel signaal afgegeven door deze bedrijven dat ze de aanwezigheid van Chemours als een nadeel beschouwen.

- 3) *Is ontwikkeling van dit plan mogelijk kijkend naar de stikstofproblematiek en de nabijheid van de Biesbosch?*

Antwoord:

Ja, er is reeds een toets gedaan door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid op stikstof en daaruit komt naar voren dat vestiging van bedrijven mogelijk is, maar dat dit een nadere beoordeling vergt op basis van aard en omvang van de nieuwe bedrijfsactiviteiten. Hierbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheid voor intern salderen waarbij de stikstofbelasting van het vertrokken bedrijf (Peute) in de analyse wordt betrokken.

- 4) *Zou je in plaats van de onrendabele top te financieren ook kunnen besluiten om bedrijven jaarlijks per leer-werktraject een vergoeding toe te kennen, zodat dit element gegarandeerd is?*

Antwoord:

De onrendabele top financiering is gericht op het herstel en aanbrengen van kade-infrastructuur en daarmee feitelijk in de verbetering van het terrein. Daarmee investeren we als gemeente in het (toekomstig) gemeentelijk eigendom, waardoor er ook geen sprake kan zijn van bijvoorbeeld (ongeoorloofde) staatsteun, maar tegelijkertijd wel de vestigingsvoorwaarden worden gecreëerd om de juiste/gewenste bedrijvigheid te laten landen die aansluiten bij onze doelstellingen.

Daarbij sturen we dus via de uitgiftecriteria op bedrijven die een sterke interactie hebben met het onderwijsaanbod en bijbehorende leerwerktrajecten. Het omzetten van de investeringen in de infrastructuur / vestigingsklimaat naar subsidies achteraf voor een specifiek bedrijf is niet alleen complex maar ook staatsteun-gevoelig.

- 5) *Er is geen vermelding van het aantal uitgifbare ha. Daarom de vraag om hoeveel werkplekken excl. leer-werkplekken het gaat?*

Antwoord:

Het aantal feitelijke uitgifbare hectares bedraagt voor de Tweede Merwedehaven 5,4 ha. en voor de Derde Merwedehaven circa 4 hectare. In onze uitgiftcriteria gaan we per hectare watergebonden terrein uit van tenminste 30 tot 50 directe arbeidsplaatsen.

- 6) *Waar is in het beleid vastgelegd dat we geld uit Ruimte voor Banen specifiek gebruiken voor hoger opgeleiden en als dat beleid niet is geformuleerd, wat is dan de onderbouwing om daar nu wel van uit te gaan?*

Antwoord:

Het programma Ruimte voor Banen maakt deel uit van de Agenda Dordrecht 2030. Een van de subdoelen die ten grondslag ligt onder de groei van de bevolking in Dordrecht is dat het aantal inwoners in Dordrecht toeneemt in de tijd en ook (relatief) jonger, hoger opgeleid en welvarender wordt. Dit uitgangspunt is dus ook doorvertaald naar het Programma Ruimte voor Banen, waarbij we vooral de gebieden in en rond het centrum inzetten op het binden van hoger opgeleiden. Voor de reguliere (watergebonden) bedrijventerreinen, waaronder dus ook de Merwedehavens, is het uitgangspunt dat de toekomstige werknemers (aansluitend op de eigen beroepsbevolking) ten minste beschikken over een MBO 3 / 4 niveau, en/of de mogelijkheid krijgen van deze werkgevers om zich verder door te ontwikkelen. Bedrijven die in aanmerking willen komen voor vestiging zullen naast het feit dat ze beschikken over een certificaat Erkend Leerbedrijf, dus ook moeten aantonen dat ze beschikken over bijvoorbeeld een gedegen opleidingsplan voor personeel zodat voor personeel een groeipad kan worden gerealiseerd.

- 7) *Hoeveel is substantieel?*

Antwoord:

Onduidelijk waar deze vraag betrekking op heeft.

- 8) *Zijn de aan te trekken banen voor inwoners of zijn het vooral banen voor mensen van buiten Dordrecht of voor arbeidsmigranten.*

Antwoord:

Inzet vanuit het programma is dat het moet gaan om banen die aansluiten op onze eigen beroepsbevolking. Activiteiten zoals bijvoorbeeld alleen de afbouw van casco schepen waarvan we weten dat daar grotendeels werkgelegenheid voor arbeidsmigranten mee gemoeid is, scoort dan automatisch ook lager op de uitgifte/wegingscriteria.

- 9) *Is er een indicatie te geven van de jaarlijkse erfpachtcanon na 2029 en wordt de canon geïndexeerd?*

Antwoord:

Dat is lastig te zeggen. Dit is namelijk afhankelijk van diverse (markt)factoren. Op basis van het vigerende erfpachtbeleid komt de canon stand op basis van de volgende uitgangspunten:

- De grondwaarde op het moment van uitgifte. Dat dient dus na herontwikkeling en levering van de gronden aan de gemeente door de ROM-D door een onafhankelijke taxateur te worden vastgesteld.

- De gemeentelijke omslagrente (is moeilijk te zeggen hoe het zich gaat ontwikkelen en is ook afhankelijk van de ontwikkeling van de marktrente); de geldende gemeentelijke omslagrente wordt vermenigvuldigd met de getaxeerde grondwaarde.
- Het canonpercentage kan voor het eerst na 5 jaar worden herzien. Daarna kan dit jaarlijks gebeuren.
- De grondwaarde wordt elke 10 jaar herzien, op basis van onafhankelijke taxatie.

De erfpachtcanon is daarmee dus altijd marktconform, maar de gemeente zal zoals in dit geval bij langjarige erfpacht (bij maritieme terreinen gaan we uit van 75 jaar erfpacht) profiteren van de verwachte grondwaardestijging. De canon over het deel van de waardestijging van de grond komt dus volledig toe als inkomsten voor de gemeente. Kijkend naar de historische grondwaarde ontwikkelingen bedrijventerreinen mag je er vanuit gaan dat deze grondwaarde over een periode van 75 jaar significant toeneemt.

10) Hoeveel resteert er in de Reserve Ruimte voor banen als de voorstellen voor 2e en 3e Merwedehaven ongewijzigd worden overgenomen?

Antwoord:

Van de in totaal € 8 miljoen die beschikbaar is gesteld vanuit de Enecomiddelen, aangevuld met de € 12,5 miljoen in reserve WDO (dat ook geoormerkt is voor Dordtse Kil I/ II en Amstelwijck West), is € 4 miljoen geoormerkt voor de aanpak Merwedehavens. Na toekenning van beide investeringsbijdragen is dit bedrag van € 4 miljoen nagenoeg volledig belegd.

Instemmen met het Voorstel tot herontwikkeling Derde Merwedehaven - Raadsvoorstel

Technische vragen SP:

- 1) *Met de provincie is geregeld dat de bodemkwaliteit milieutechnisch geschikt is voor het beoogde gebruik. Wie is er in de toekomst aansprakelijk voor de bodemkwaliteit als het terrein ooit een ander doel krijgt dan wat nu beoogd wordt?*

Antwoord:

Ondanks andersoortige ontwikkeling over de langere termijn (dus nog later dan de 75 jaar erfpacht periode die wordt beoogd) uiteraard nooit uit te sluiten valt, kan de bodemkwaliteit alleen zeker worden gesteld op basis van het huidig en beoogd industrieel gebruik. Een andersoortig gebruik – bijvoorbeeld wonen of recreatief – neemt andere normen met zich mee en het is niet reëel om te veronderstellen dat de verkopende partij nu al de bodemkwaliteit moet opleveren voor bijvoorbeeld een eventuele woonfunctie na 75 jaar.

- 2) *Klopt het kijkend naar de oppervlakte van ruim 4 ha dat het gaat om 120 tot 200 arbeidsplaatsen?*

Antwoord:

Ja dat de klopt, kijkend naar de type sector en bedrijfsactiviteiten gaat we uit van gemiddeld 30 tot 50 directe banen per uit te geven hectare. Omgerekend naar circa 4 hectare uitgeefbaar terrein gaat het dan om ca. 120 tot 200 banen. In de door ons te hanteren selectiecriteria (met puntentellingen) en de objectief toetsbare criteria worden er alleen punten toebedeeld wanneer aangetoond kan worden (met formatieplan en contracten) wanneer een bedrijf meer dan 30 arbeidsplaatsen per hectare kan

bieden. Bij meer dan 50 banen per hectare ontvangt een bedrijf meer punten en scoort op dit onderdeel hoger.

Bekend is dat in de sector (maritieme) maakindustrie het aantal indirecte banen die er mee samenhangen in de praktijk vaak nog hoger is. Het gaat dan bijvoorbeeld om banen in de toeleverende sfeer vanuit de directe omgeving. In dat geval kan je gemiddeld 30% extra indirecte banen bij nieuwe een nieuwe ontwikkeling toerekenen. Aangezien deze indirecte banen op voorhand minder goed objectief toetsbaar zijn, worden ze niet meegerekend in de selectie- en wegingscriteria bij de uitgifteselectie.

- 3) *De samenwerking met het onderwijs krijgt in dit voorstel minder aandacht dan bij de 2e Merwedehaven (daar wordt gesproken over leer-werktrajecten): waar bestaat de samenwerking bij de 3e Merwedehaven uit en hoe wordt dit vastgelegd met de te vestigen bedrijven?*

Antwoord:

In principe zijn de uitgiftedoelen van zowel de Tweede als de Derde Merwedehaven identiek aan elkaar. Bij de beoordeling van gegadigde bedrijven worden dezelfde scorings- en wegingscriteria – dus ook op de leerwerk trajecten – gehanteerd. Enig verschil tussen de aanpak van de Tweede en de Derde Merwedehaven is dat de Derde Merwedehaven met tussenkomst van de gemeente van de Provincie ZH is verworven ten einde een voor de gemeente/ROM-D gunstig fiscaal regime te bewerkstelligen, maar selectie- en uitgifte proces zijn vervolgens volledig identiek aan elkaar.

- 4) *Is het beschikbaar te stellen bedrag € 2.645.000 voor € 155.000 te dekken uit regiomiddelen en de rest uit Ruimte voor banen of is het beschikbaar te stellen bedrag € 2.800.000 met als dekking € 155.000 regiomiddelen en € 2.645.000 uit Ruimte voor banen (het besluit is daar niet duidelijk over; los van hoe het zit in het verzoek het concept-besluit daar een heldere formulering voor op te nemen).*

Antwoord:

Het tweede is het geval, het gaat in totaal om een in te brengen onrendabele top van maximaal € 2.800.000,- waarvan € 155.000,- te dekken uit de beschikbare regiodeal middelen en het overige deel vanuit de gereserveerde deel Ruimte voor Banen (dus: € 2.645.000,-).

De vragen bij 2e Merwedehaven onder 2, 3, 6, 7, 8, 9 en 10 zijn ook van toepassing op de 3e Merwedehaven. Als er een ander antwoord geldt voor de 3e Merwedehaven dan bij de 2e Merwedehaven het verzoek dat aan te geven.

Vragen van de fractie GroenLinks:

- 1) *In de aanbestedingsleidraad voor de 2e Merwedehaven staat dat gegadigden zich vóór 1 februari 2025 moeten melden. Hebben zich gegadigden gemeld? Zo ja, hoeveel?*

Antwoord:

De datum van 1 februari was aanvankelijk beoogd, maar schuift op in de tijd als gevolg van de aankoopperiode tussen ROM-D en de huidige eigenaar van het terrein, wat meer tijd in beslag heeft genomen dan in eerste aanleg werd voorzien. Overigens doet dat verder niets af van het feit dat de ROM-D na besluitvorming door uw raad kan starten met de uitgifte. Dat betekent concreet dat we naar verwachting nog in Q2-2025 starten met dit proces.

- 2) *De derde Merwedehaven is ook zoekgebied voor windturbines. In de stukken over de herontwikkeling staat hier niets over. Kan worden toegelicht of en waarom beide zaken wel los van elkaar kunnen worden gezien?*

Antwoord:

Het klopt dat in de vastgestelde omgevingsvisie 2.0. is opgenomen dat er in 2024 (technisch) kansrijke gebieden (mogelijke zoekgebieden) zijn aangewezen voor de opwek van energie via wind, waaronder ook op de 3^e Merwedehaven. De zoekgebieden worden de komende jaren verder uitgewerkt in een Programma Opwek duurzame energie. In de separate notitie "zoeklocaties wind en zon", is opgenomen dat de combinatie met de ontwikkeling van het bedrijventerrein en het direct gebruik van opgewekte energie, onderzocht wordt. Ook al wordt het nu niet in voorliggend voorstel voor de herontwikkeling Derde Merwedehaven specifiek benoemd, worden beide zaken wel in samenhang gezien zeker nu ook de Merwedehavens in netcongestie gebied vallen.