

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 23 november 2021  
**Zaaknummer** 2021-0162219  
**Betreft** Vaststellen gewijzigde invulling opschortende voorwaarde kredietvotering t.b.v. de bedrijfsverplaatsing van firma Dolderman

**Vergadering van**  
**Portefeuillehouder:** Maarten Burggraaf  
**Begrotingsprogramma** Lerend en Ondernemend Dordrecht  
**Pijler** Fysieke Leefomgeving  
**Kernteam/Opgave:** Opgaven - Ondernemende Stad  
**Auteur:** Niek de Wit  
**E-mail:** nj.de.wit@dordrecht.nl  
**Verantwoordelijke:**  
**Openbaar:** Ja

### **Voorgesteld besluit**

in te stemmen met de deels gewijzigde invulling van de opschortende voorwaarden die golden ten aanzien van het raadsbesluit d.d. 11 december 2018 (RIS-nummer 2291681: Instemmen met bedrijfsverplaatsing Dolderman).

### **Raadsvoorstel**

#### **Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?**

Het aangaan van de koop- en erfpachtovereenkomsten behoort tot de bevoegdheden van het college. De raad is bevoegd het benodigde krediet te voteren en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

#### **Wat is het doel?**

In december 2018 heeft uw raad besloten krediet beschikbaar te stellen om een bedrijfsterrein, dat al langere tijd niet werd gebruikt, aan te kopen van ROM-D Projecten C.V. (hierna: de ROM-D) en uit te geven aan het bedrijf Dolderman. Daarmee wordt invulling gegeven aan gemeentelijke doelstellingen op het gebied van werkgelegenheid en economische ontwikkeling. Bovendien gaat het betreffende bedrijf haar huidige locatie transformeren naar woningbouw. Dit draagt bij aan de gemeentelijke doelstellingen om binnenstedelijk het aantal woningen te vergroten en het woonmilieu op die locatie te verbeteren. Aan het beschikbaar stellen van het krediet is een aantal opschortende voorwaarden verbonden die inmiddels zijn ingevuld, maar waarvan een van die voorwaarden (aankoop en uitgeven in erfpacht) vanwege fiscale en praktische redenen een andere uitwerking heeft gekregen. Met dit raadsvoorstel informeren wij u over de transactiewijze en vragen wij u een besluit te nemen over deze gewijzigde invulling van de betreffende opschortende voorwaarde.

**Wat zijn per besispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?**

Uw raad heeft op 11 december 2018, onder een aantal opschortende voorwaarden, een krediet van maximaal € 5.443.320,- beschikbaar gesteld ten behoeve van de aankoop van de blote eigendom van een door de ROM-D in erfpacht uit te geven bedrijfsperceel aan de Grevelingenweg (Tweede Merwedehaven) ter grootte van circa 5,15 hectare. Uw raad heeft voorts maximaal € 1.500.000,- in de vorm van een cofinanciering ter beschikking gesteld ten behoeve van het afdekken van een onrendabele top die voortvloeit uit de verplaatsing van de firma Dolderman naar het betreffende terrein aan de Grevelingenweg. In het raadsvoorstel is voorts aangegeven dat de begroting via een verzamelwijziging wordt gewijzigd als de betreffende aankoop definitief zou doorgaan.

Wij informeren uw raad graag over de invulling van de opschortende voorwaarden en stellen uw raad voor in te stemmen met de gewijzigde invulling van een van die opschortende voorwaarden.

Krediet ten behoeve van de aankoop

De koopsom voor het bouwterrein is vastgesteld op € 5.061.315,- (exclusief omzet- dan wel overdrachtsbelasting). Ter onderbouwing is door een onafhankelijk deskundige een taxatierapport opgesteld (als bijlage toegevoegd aan dit voorstel). Bij de eerstkomende verzamelwijziging, waarover uw raad in december 2021 een besluit neemt, wordt de begroting dienovereenkomstig gewijzigd.

Cofinanciering

De door uw raad beschikbaar gestelde cofinanciering ad € 1.500.000,- wordt in de vorm van een planschadevergoeding aan de firma Dolderman uitgekeerd. Van de provincie wordt een gelijk bedrag ontvangen, waarmee de totale planschadevergoeding van € 3.000.000,- wordt gedekt. Wij zijn ten behoeve van die planschadevergoeding en de daaraan ten grondslag gelegen afspraken een vaststellingsovereenkomst met de firma Dolderman aangegaan. Deze vaststellingsovereenkomst is ter informatie aan dit voorstel toegevoegd. De begrotingswijziging als gevolg van de planschadevergoeding is niet betrokken in de aan dit voorstel gehechte begrotingswijziging, aangezien de uitkering van deze vergoeding op een later tijdstip plaatsvindt (op zijn vroegst medio 2023).

Opschortende voorwaarden*Aankoop en erfpachtuitgifte*

In het raadsvoorstel van 2018 is uitgegaan van de veronderstelling dat de verkopende partij (de ROM-D) het terrein eerst in erfpacht zou uitgeven aan de firma Dolderman en vervolgens enkel de blote eigendom aan de gemeente zou verkopen. Om fiscale en praktische redenen hebben wij echter besloten om de volle eigendom van het terrein van de ROM-D aan te kopen en vervolgens als gemeente zelf het terrein in erfpacht aan de firma Dolderman uit te geven. De uiteindelijke uitkomst van de transacties is hetzelfde als in 2018 werd bedoeld, maar de 'route' naar die uitkomst is anders dan in 2018 is voorgesteld. Wij zijn echter van mening dat wij hiermee binnen de in 2018 door uw raad gestelde kaders zijn gebleven en invulling hebben gegeven aan de opschortende voorwaarden. Zowel de koopovereenkomst als de erfpachtovereenkomst zijn ter informatie als bijlagen aan dit voorstel toegevoegd. Uiteindelijk pakt deze constructie financieel niet nadeliger uit dan de oorspronkelijke constructie. Uitgifte in erfpacht vanuit een eigendomssituatie levert de gemeente op de totale begroting langjarige inkomsten op.

*Goedkeuring aandeelhouders ROM-D*

De aandeelhouders van de ROM-D hebben bij besluit van 8 november 2018 goedkeuring gegeven aan de door de ROM-D opgestelde businesscase.

*Cofinanciering provincie*

De provincie heeft de cofinanciering van € 1.500.000,- in de begroting 2021 (vastgesteld in november 2020) opgenomen. In de toelichting op die begroting is het volgende vermeld:

In het kader van de Regiodeal Drechtsteden wordt € 1,5 miljoen (jaarlijks € 0,5 miljoen in de jaren 2021, 2022 en 2023) bijgedragen aan de bedrijfsverplaatsing van Dolderman. Op de huidige centrum-stedelijke locatie kan en mag de bedrijfsvoering niet worden voortgezet, onder meer in verband met geluidshinder. Verplaatsing naar en herontwikkeling van de huidige kavel die op een

bestaand bedrijventerrein ligt, kent hoge ontwikkel- en herstructureringskosten en onrendabele top. Verplaatsing is van belang, zowel vanuit economisch als verstedelijkingsoogpunt. De huidige centrumlocatie komt beschikbaar voor woningbouw. De bijdrage in de onrendabele top is beperkt.

#### *Geen ongeoorloofde staatssteun*

De businesscase en de uitwerking daarvan zijn door een extern bureau onderzocht op (mogelijke) ongeoorloofde staatssteun. Op basis van het advies van dit bureau is gekozen voor de constructie waarbij de aankoop van het bedrijfsterrein van de ROM-D en de erfpachtuitgifte aan de firma Dolderman tegen een marktconforme waardegrondslag plaatsvindt en de onrendabele top van de businesscase van de firma Dolderman wordt afgedekt door middel van de planschadevergoeding. De hoogte van de grondwaarde en de hoogte van de planschade zijn door onafhankelijke deskundigen vastgesteld (beide rapporten zijn ter informatie als bijlage aan dit voorstel toegevoegd). Door deze constructie is van ongeoorloofde staatssteun geen sprake.

#### *Verplaatsing bedrijfsactiviteiten*

Met de firma Dolderman is een vaststellingsovereenkomst gesloten. Deze vaststellingsovereenkomst heeft betrekking op de planschadevergoeding en de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten. De vaststellingsovereenkomst (ter informatie als bijlage toegevoegd) biedt voldoende waarborgen ten aanzien van die bedrijfsverplaatsing en het voorkomen van nieuwe bedrijfsactiviteiten aan de Binnen en Buiten Kalkhaven.

#### *Ruimtelijke ordeningsprocedure*

De ruimtelijke ordeningsprocedure die nieuwe bedrijfsactiviteiten op de locatie aan de Binnen en Buiten Kalkhaven moet voorkomen is de grondslag van de planschadevergoeding en is in voornoemde vaststellingsovereenkomst onderwerp van het afsprakenkader. Met het aangaan van de vaststellingsovereenkomst is invulling gegeven aan deze opschortende voorwaarde. De ruimtelijke ordeningsprocedure dient overigens nog wel doorlopen te worden. Naar verwachting is deze procedure medio 2023 afgerond.

#### Overdracht verlengde Grevelingenweg

Ten behoeve van de ontsluiting van het aan de firma Dolderman uit te geven bedrijfsterrein en het bedrijfsterrein van de firma Merwetank, dat inmiddels is gehuisvest op het aangrenzende perceel, is de Grevelingenweg verlengd. De ROM-D heeft de weg conform gemeentelijke eisen aangelegd op een deel van het perceel dat door hun is herontwikkeld. Dit verlengde wegdeel krijgt een openbaar karakter en wordt daarom door de gemeente van de ROM-D gekocht (voor € 1,- exclusief omzet- dan wel overdrachtsbelasting). De gemeente neemt de weg vervolgens in beheer. Bij de eerstkomende verzamelwijziging, waarover uw raad in december 2021 een besluit neemt, wordt de begroting dienovereenkomstig gewijzigd.

#### **Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?**

De kanttekeningen en risico's zijn in het raadsvoorstel d.d. 6 november 2018 al verwoord. Korthedshalve wordt naar dat raadsvoorstel verwezen. Met het aangaan van de koop-, erfpacht- en vaststellingsovereenkomsten zijn de destijds genoemde kanttekeningen en risico's weggenomen of verminderd.

#### **Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?**

Ten aanzien van dit voorstel is een (participatie)proces niet aan de orde. Participatie en communicatie vinden wel plaats in het kader van de nog te doorlopen ruimtelijke ordeningsprocedure. Bij de besluitvorming over die procedure worden participatie en communicatie als onderwerpen benoemd.

#### **Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?**

Aangaan vaststellingsovereenkomst bedrijfsverplaatsing en schadeloosstelling met Dolderman - Collegevoorstel;

### **Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?**

Raadsbesluit instemmen met bedrijfsverplaatsing Dolderman d.d. 6 november 2018 (RIS-nummer 2291681)

### **Hoe wordt dit betaald?**

De kosten en dekking ten aanzien van de bedrijfsverplaatsing van de firma Dolderman zijn al toegelicht in het raadsvoorstel van 6 november 2018. Een korte samenvatting:

- De koopsom wordt op de balans geactiveerd onder de erfpachtgronden. De rentelasten worden gedekt door de canon die de firma Dolderman verschuldigd is.
- De bijdrage in de onrendabele top ad € 1.500.000,- wordt gedekt vanuit de Strategische Reserve Aantrekken, Stimuleren en Verplaatsen bedrijven.

Het budget voor de beheerkosten als gevolg van de areaaluitbreiding met de verlengde Grevelingenweg is reeds als onderdeel van de algemene areaaluitbreiding beschikbaar gesteld met het vaststellen van de Kadernota 2020 (RIS-nummer 2578604; Vaststellen Kadernota 2021).

De transactiekosten (notaris-, kadaster- en taxatiekosten) bedragen in totaal circa € 15.000,-. Deze kosten worden gedekt vanuit de reguliere exploitatiebudgetten.

### **Wat is het vervolg op het raadsbesluit?**

Uw besluit leidt ertoe dat uw besluitvorming in lijn is met de uiteindelijke uitvoering van het besluit. Andere directe gevolgen van uw besluit zijn er niet. Het aangaan van de overeenkomsten leidt uiteraard wel tot de nodige gevolgen. Na aankoop en aansluitend de erfpachttuitgifte kan de firma Dolderman starten met de bouw van de bedrijfsopstallen en het aanleggen van de infrastructuur (waaronder kades en steigers). Nadat de bouw is afgerond kunnen de bedrijfsactiviteiten worden overgeheveld van de Binnen en Buiten Kalkhaven naar de Grevelingenweg. Het overbrengen van de bedrijfsactiviteiten maakt vervolgens de weg vrij voor de transformatie van de bedrijfslocatie aan de Binnen en Buiten Kalkhaven naar woningbouw. Daartoe moet de ruimtelijke ordeningsprocedure nog verder worden doorlopen.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 23 november 2021 inzake Vaststellen gewijzigde invulling opschortende voorwaarde kredietvotering t.b.v. de bedrijfsverplaatsing van firma Dolderman;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet; artikel 160, lid 1 onder d van de Gemeentewet; artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

in te stemmen met de deels gewijzigde invulling van de opschortende voorwaarden die golden ten aanzien van het raadsbesluit d.d. 11 december 2018 (RIS-nummer 2291681: Instemmen met bedrijfsverplaatsing Dolderman).

Aldus besloten in de vergadering van

## Bijlagen

---

1. Koopovereenkomst bouwterrein
2. BIJLAGE 1 bij overeenkomst bouwterrein - Tekening erfdienstbaarheden
3. BIJLAGE 2 bij overeenkomst bouwterrein - Erfpachtovereenkomst
4. BIJLAGE 3 bij overeenkomst bouwterrein - Intentieovereenkomst
5. BIJLAGE 4 bij overeenkomst bouwterrein - Tekening Verkochte
6. BIJLAGE 5 bij overeenkomst bouwterrein - Kostenopbouw
7. Koopovereenkomst ontsluitingsweg
8. BIJLAGE 1 bij overeenkomst ontsluitingsweg - Tekening verkochte