

Gemeenteraad

Datum

23 september 2025

Onderwerp

Besteding DUB-gelden in Haven Elzenburg

Uw kenmerk

IdV

Aantal bijlagen

3

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Van Berkel Logistics Investments B.V. een subsidie te verlenen ter hoogte van € 7,4 mln ten behoeve van het creëren van de haveninfrastructuur op het perceel Waalkade 21-23.
2. De subsidie te dekken door een onttrekking aan de reserve binnenhaven.
3. Een bedrag van € 156K beschikbaar te stellen voor projectleiding en lopende uitgaven, en deze te dekken uit de reserve binnenhavens.
4. De samenwerkingsovereenkomst met Van Berkel Logistics B.V. en Van Berkel Logistic Investments B.V. aan te gaan.

Aanleiding

In 2012 heeft de gemeente Oss een subsidie van € 3,8 mln van het ministerie van Infrastructuur & Mobiliteit ontvangen in het kader van de decentralisatie uitkering binnenhavens (DUB). Hiermee konden gemeente en bedrijfsleven samen investeren in uitbreiding van de containeroverslag in de haven Elzenburg. De jaren daarna is intensief overleg gepleegd met twee partijen in het havengebied (Osse Overslag Centrale en BMC als grondeigenaar van Waalkade 21-23) over de uitvoering van deze regeling. Dat overleg heeft geleid tot een concreet uitvoeringsplan waarbij het perceel Waalkade 21-23 centraal stond.

Uw raad heeft in oktober 2023 besloten om cofinanciering ter hoogte van € 3,8 miljoen beschikbaar te stellen (deze cofinanciering is overigens verplicht conform de DUB-regeling) op basis van een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Oss, OOC en BMC. In de periode daarna is constructief gewerkt aan een nieuw uitvoeringsplan waarbij de DUB-gelden ingezet zouden worden voor het aanleggen van voorzieningen (kade en spoor) ten behoeve van verbetering van de tri-modale overslag (water – spoor – weg). Onderdeel van dat plan was ook de realisatie van een groot overdekt magazijn dat privaat gefinancierd zou moeten worden. De financiering van dat magazijn kwam echter niet rond, waardoor realisatie van het uitvoeringsplan onzeker werd.

Er ontstonden logischerwijs in die periode (eind 2024/begin 2025) alternatieve ideeën over het toekomstig gebruik van het perceel, waarvan enkele op geen enkele manier gebruik zouden maken van de unieke locatieomstandigheden. Denk hierbij aan traditionele logistiek over de weg. Gelukkig toonde het naastgelegen bedrijf Van Berkel Logistics in betreffende periode ook interesse in het perceel met het idee om daar een tweede containeroverslag te realiseren. Deze gedachte sloot niet alleen erg goed aan bij de oorspronkelijke doelstellingen van de DUB-subsidie (namelijk het laten toenemen van containeroverslag), het sloot ook goed aan bij de ideeën van de gemeente over de toekomst van de haven. Na het verkennen van verschillende financieringsconstructies besloot Van Berkel om het perceel zelfstandig te verwerven. Naar verwachting worden de onderhandelingen over de aankoop van het perceel begin oktober 2025 bekrachtigd door ondertekening van een koopovereenkomst. Levering van het perceel aan Van Berkel is in februari 2026 voorzien.

Subsidie

Een krappe markt heeft invloed gehad op de marktwaarde van het perceel Waalkade 21-23; de investering die Van Berkel zal doen in de aankoop is fors. De oorzaak hiervoor ligt met name in de krappe markt voor uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven. Door het ontbreken van voldoende aanbod voor reguliere bedrijventerreinen vindt een marktverschuiving plaats. Hierdoor zijn (logistieke) bedrijven bereid om in beginsel minder ideale locaties in gebruik te nemen, zoals ook diverse watergebonden locaties in Oss (waar ook bijvoorbeeld een logistiek bedrijf zich mag vestigen). Deze krapte in de markt heeft een aanzienlijk prijsopdrijvend effect voor de waarde van de beschikbare bouwpercelen. Het is voor de watergebonden bedrijven een enorme uitdaging om aan de hand van intensieve bedrijvigheid met kleine marges een hoge startinvestering mogelijk te maken. Juist omdat er sprake is van marktfalen ondersteunt het ministerie van I&M dergelijke ontwikkelingen met subsidies.

Naast de aankoop van de grond dient door Van Berkel geïnvesteerd te worden in het geschikt maken van de locatie voor containeroverslag. Denk daarbij aan een kade, een kraanbaan, een kraan, verharding van het perceel, bouw van een kantoor, etc. Zonder het verstrekken van een subsidie voor die aanvullende investeringen is het onmogelijk om een rendabele bedrijfsvoering te voeren. Het voorstel van het college is daarom om een subsidie te verstrekken aan Van Berkel voor het creëren van haveninfrastructuur die benodigd is om de locatie geschikt te maken voor de realisatie van een containerterminal, waaronder – maar niet uitsluitend – een kade, landaanwinning, en alle overige voorzieningen niet zijnde havensuprastructuur (zeg maar alles wat boven maaiveld wordt gebouwd zoals een magazijn of een kraan).

Tegenover de te verstrekken subsidie staat de toezegging van Van Berkel dat het perceel minimaal 75 jaar uitsluitend wordt gebruikt voor havengebonden activiteiten.

De subsidie bedraagt ten hoogste het bedrag van de DUB-gelden. Tevens kan de subsidie niet meer bedragen dan de compensabele kosten die gelden volgens Europese regelgeving (omschreven in artikel 56 quater van de AGVV). Van Berkel zal voorafgaand aan de activiteiten voor het creëren van de Haveninfrastructuur een subsidieaanvraag indienen (inclusief bewijsstukken) met daarin een overzicht van de kosten. De Gemeente zal de subsidieaanvraag toetsen en bij akkoord de beschikking verlenen. De Gemeente zal binnen twintig werkdagen na de subsidieverlening een kennisgeving doen bij de Europese Commissie.

Samenwerkingsovereenkomst en erfpacht

Uitgangspunt voor de gemeente was het maken van een afsprakenpakket met Van Berkel dat aansluit op bestaand beleid en handelen van de gemeente, geen precedentwerking veroorzaakt, maar dat ook juridisch en fiscaal houdbaar is. Dat is gelukt. De afspraken hierover zijn opgenomen in een concept samenwerkingsovereenkomst (**bijlage 1**) die als volgt kan worden samengevat:

- Van Berkel koopt het perceel Waalkade 21-23.
- Gemeente geeft een perceel water (zie tekening **bijlage 2**) dat grenst aan het door Van Berkel te kopen perceel in erfpacht uit voor een periode van 75 jaar voor € 1,- /jaar. Deze beleidsmatige uitgangspunten worden ook toegepast bij vergelijkbare situaties.
- Van Berkel brengt voor eigen rekening en risico een kade aan (ca. 10 mtr buiten de perceelgrens in gemeentelijk water, de strook tussen damwand en perceel wordt opgevuld met grond).
- Onderhoudsverplichting van de kade gedurende de erfpachtperiode ligt bij Van Berkel
- De kade wordt door natrekking eigendom van de gemeente.

Beoogd resultaat

Het college hecht veel waarde aan het creëren van een omstandigheid waardoor een uitbreiding van de containeroverslag door Van Berkel op de beoogde locatie kan plaatsvinden.

Argumenten voor dit advies**1. *Passend binnen beleid en (concept) Havenvisie***

De ontwikkeling past in de doelstellingen die het college met de haven heeft (zie ook de concept Havenvisie) waarin een toename van watergebonden bedrijvigheid, in dit geval nog met de unieke mogelijkheid voor tri-modale overslag (water - spoor - weg), een groot streven is. Hiermee kan de gemeente de DUB-subsidie alsnog op een effectieve wijze inzetten. De verwachting is dat de containeroverslag fors zal toenemen.

2. *Alternatief is erg onaantrekkelijk*

Het faalscenario waarin het niet lukt om Van Berkel te laten investeren in de opbouw van een nieuwe containeroverslag is erg onaantrekkelijk. Hierdoor zal de locatie zeer waarschijnlijk op korte termijn benut worden voor het realiseren van een standaard warehouse met een logistieke functie. Dit staat haaks op voornoemde beleidswens om juist watergebonden bedrijvigheid mogelijk te maken. De belangstelling vanuit de markt voor realisatie van standaard logistiek op deze locatie is groot. Daarnaast is onzeker of de huidige containeroverslag van Van Berkel dan op termijn behouden kan blijven.

3. *Goed voor de economie van Oss*

Het kunnen versterken van de economische vitaliteit van betreffend bedrijventerrein Elzenburg is van maatschappelijk waarde. Versterking van de multimodale ontsluitingen is een belangrijke factor voor het behouden van huidige bedrijven en aantrekken van nieuwe bedrijven (zie concept Havenvisie). Het planinitiatief draagt dus bij aan de realisatie van een meer vitale en duurzame lokale economie (terwijl het faalscenario dat nauwelijks doet). De functie van een containeroverslag (inland terminal) is dat deze ten dienste staat voor alle in de regio Oss gevestigde bedrijven die goederen (laten) vervoeren, waaronder verladers en logistieke bedrijven. Door containeroverslag via water en spoor mogelijk te maken in de vorm van een overslagterminal wordt vervoer via het water en spoor mogelijk gemaakt en gestimuleerd. Dit is een economisch en vestigingsvoordeel voor het bedrijfsleven en een duurzaamheidsvoordeel voor de gemeente. Het levert de gemeente Oss bovendien extra havengeld op. De logistieke alternatieven (niet zijnde een containeroverslag) zullen niet tot deze (collectieve) voordelen leiden. Een toename van standaard logistiek staat haaks op de beleidswens van de gemeente om watergebonden vervoer mogelijk te maken.

4. *Duurzaam*

De uitbreiding van de containeroverslag leidt tot een toename van transport over water en spoor, wat weer een positief effect heeft op de belasting van het milieu. Elk containerschip extra zorgt voor aanzienlijk minder bewegingen met vrachtauto's. Daarnaast maakt een goede havenfaciliteit reductie van leeg vervoer mogelijk.

Kanttekeningen

1. *Overeenkomst met gemeente is voorwaarde voor de aankoop*

De aankoop van het perceel Waalkade 21-23 door Van Berkel vindt plaats onder de ontbindende voorwaarde dat Van Berkel daarna een overeenkomst sluit met de gemeente. Indien de gemeente besluit om de overeenkomst niet aan te gaan zal de koopovereenkomst dus vervallen.

2. *Ministerie wordt ongeduldig*

In 2012 heeft de gemeente Oss een subsidie van € 3,8 mln van het ministerie van Infrastructuur & Mobiliteit ontvangen in het kader van de decentralisatie uitkering binnenhavens (DUB). Deze subsidie staat sinds dat moment op de rekening van de gemeente. Het ministerie steunt de voorgenomen ontwikkeling met Van Berkel (meer dan de vorige plannen), maar zal bij een onverhoopte "kink in de kabel" niet aarzelen om de gelden terug te vorderen.

3. *Staatssteun*

Er bestaat een kans dat bezwaar wordt gemaakt door derden met het argument dat de gemeente ongeoorloofde staatssteun verleent. Echter, de voorgestelde subsidie zijn door een expert beoordeeld. De conclusie van deze expert is dat er geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

We verlenen een subsidie van € 7,4 mln voor het creëren van haveninfrastructuur die benodigd is om de locatie geschikt te maken voor de realisatie van een containerterminal. Daarnaast komt een bedrag beschikbaar voor lopende kosten van € 156K. Deze middelen dekken we uit de reserve binnenhavens. Na deze onttrekkingen is de reserve volledig besteed. In totaal 50% van deze middelen bestaat uit in 2012 van het ministerie van Infrastructuur & Mobiliteit verkregen DUB-gelden. In oktober 2023 heeft uw raad besloten om € 3,8 mln cofinanciering beschikbaar te stellen. Het plan past dus binnen de bestaande middelen.

De subsidie mag door Van Berkel uitsluitend worden besteed binnen de door het ministerie gestelde voorwaarden van de DUB-regeling. De gemeente heeft voorafgaand aan de besteding van de uitkering de plannen aan het ministerie voorgelegd.

Van Berkel verantwoordt de uitgaven die zij doet vanuit de ontvangen subsidie aan de gemeente. Die toetst óf, en in hoeverre, de voorwaarden uit de DUB en de AGVV (verordening van de Europese Commissie) zijn nageleefd. Voor zover die voorwaarden niet worden nageleefd of de middelen niet worden besteed kan de gemeente deze terugvorderen. Dit is ook opgenomen in de SOK.

b. Communicatie

Er is geen gepland communicatietraject.

c. Overlegd met

- Wethouder Den Brok
- Afdelingshoofd Leefomgeving, Wonen en Economie
- Senior accountmanager Leefomgeving, Wonen en Economie
- Vastgoedjurist
- Vastgoedstrateeg
- Businesscontroller

Bijlagen

1. Concept Samenwerkingsoverkomst [**GEHEIM**]
 2. Locatietekening
 3. Raadsbesluit
-

Samenvatting

In 2012 heeft de gemeente Oss een subsidie van het ministerie van Infrastructuur & Mobiliteit ontvangen in het kader van de decentralisatie uitkering binnenhavens (DUB). Hiermee kunnen gemeente en bedrijfsleven samen investeren in uitbreiding van de containeroverslag in de haven Elzenburg op het braakliggend perceel Waalkade 21-23. De jaren daarna is intensief overleg gepleegd met betrokken partijen in het havengebied over de uitvoering van deze regeling. Dat overleg heeft uiteindelijk niet geleid tot concrete investeringen.

Begin dit jaar heeft het naastgelegen bedrijf Van Berkel Logistics interesse getoond in het perceel met het idee om daar een tweede containeroverslag te realiseren. Deze gedachte sluit niet alleen erg goed aan bij de oorspronkelijke doelstellingen van de DUB-subsidie (namelijk het laten toenemen van containeroverslag), het sluit ook goed aan bij de ideeën van de gemeente over de toekomst van de haven. Na het verkennen van verschillende financieringsconstructies heeft Van Berkel besloten om het perceel zelfstandig te verwerven. De gemeente is voornemens om de beschikbare DUB-gelden als subsidie aan Van Berkel te verstrekken voor het geschikt maken van de locatie voor containeroverslag, waaronder investeringen in de aanleg van een kade.