

AGENDA DORDT 2030

Voorstel voor reservering

RUIMTE VOOR BANEN

April 2021



1. Beoogd resultaat

Met dit programma beogen we de economische structuur en vitaliteit van Dordrecht te versterken. Hiermee faciliteren we behoud en groei van het aantal banen en de kwaliteit van de werkgelegenheid in Dordrecht. Met dit investeringsvoorstel leggen we de focus op het beter benutten van onze bestaande werklocaties. Dan gaat het enerzijds om investeringen in onze "oudere" bedrijfsterrainen zoals Dordtse Kil I / II en de Merwedehavens en anderzijds om het aanjagen van nieuwe stedelijke economie en werkformules in het gebied rond het centraal station, de Spuiboulevard en Maasterras gebied. Alleen dan kunnen we ook invulling geven aan banenontwikkeling op middellange en lange termijn.

Daarbij hebben we nadrukkelijk oog voor de economische structuur van de stad. Dan gaat het bijvoorbeeld om clustervorming van bedrijven, waarbij we ruimte willen creëren voor nieuwe bedrijven die aansluiten bij de al aanwezige bedrijven én toegevoegde waarde leveren (denk aan toevoeging kennis en innovatie). Tegelijkertijd zetten we in op diversiteit in werkgelegenheid, zodat we niet te sterk afhankelijk worden van een te beperkt aantal typen bedrijvigheid. Door te investeren in ruimte voor toekomstgerichte sectoren met meer toegevoegde waarde kunnen we als gemeente een grotere bijdrage leveren aan gemeentelijke (economische) doelstellingen en een bestendige toekomst.

We zien dat we de korte termijn banenopgave (van 4.000 arbeidsplaatsen) kunnen invullen met uitleglocaties die nog beschikbaar zijn. Willen we qua aantal banen, maar zeker ook de kwaliteit ervan, verder doorgroeien, dan moeten we ruimte creëren voor (nieuwe) werkfuncties in stad. Dan kijken we zowel naar de bestaande bedrijventerreinen, zoals Dordtse Kil I en II en de Merwedehavens, maar ook naar het versterken van stedelijke werkfuncties in de Spoorzone, die zich uitstrekt van de ontwikkeling van Businesspark Amstelwijck en de campusontwikkeling Leerpark tot de opgave rond het centraal station Dordrecht en de 19e-eeuwse Schil. Voor de opgave rond het centraal station en de Schil zien we vooral de opgave om, oplopend met de woningbouwambitie en de transformatie van verouderd kantoorareaal, te zorgen voor moderne werkplekken. We voorkomen daarmee dat het gebied verkleurt naar een monofunctioneel woongebied, maar zorgen juist voor vermenging, banen en levendigheid op beeldbepalende plekken.

Ook willen we bestaande bedrijventerreinen revitaliseren en daarmee ruimtelijke en economische voorwaarden creëren, zodat deze beter benut worden. Een groot deel van de Dordtse bedrijventerreinen wordt gekenmerkt door veelal kleinere bedrijven waar relatief weinig werkgelegenheid te vinden is. Bovendien is sprake van structurele leegstand. Het streven is om op die locaties nieuwe bedrijven gehuisvest te krijgen in branches die meer werkgelegenheid voor een hoger opleidingsniveau met zich meebrengen.

De inzet voor economisch structuurversterkende maatregelen in de stationsomgeving en Schil willen we realiseren door op een beperkt aantal plekken samen met eigenaren/beleggers en gebruikers te kijken hoe we samen kunnen zorgen dat er ruimte wordt gecreëerd voor nieuwe werkfuncties.

Voor de revitalisering van bedrijventerreinen initiëren we zelf (of in

samenwerking met de ROM-D) projecten of verleiden we marktpartijen om te investeren in vastgoed en bedrijfspercelen. Het gaat onder meer om:

- het actief verwerven van bedrijfspercelen waar sprake is van leegstand en/of verloedering en/of bedrijvigheid met weinig economische waarde;
- het bijdragen aan ontwikkelingen van derden op bedrijfspercelen die zonder overheidsbijdrage niet van de grond komen, maar wel een breder economisch of maatschappelijk effect hebben;
- het optimaliseren van de ruimtelijke en economische voorwaarden op de bedrijventerreinen (o.a. door de openbare ruimte te verbeteren).

Door deze actieve rol in te nemen, kunnen we meer en beter sturen op de vestiging van bedrijfsactiviteiten die bijdragen aan de gemeentelijke doelstellingen op de vlakken van duurzaamheid/circulariteit, banenpotentieel en innovatieclusters.

Het streven is om binnen een termijn van 30 jaar circa 20 tot 25 hectare te transformeren naar bedrijvigheid met gemiddeld 30 tot 40 arbeidsplaatsen per hectare. De grootste kansen zien we op Dordtse Kil I en II, Amstelwijck-West en rond de Merwedehavens.

2. Gevraagd reserveringsbedrag

- Voor de financiering stellen we voor om een onderscheid te maken in rendabele projecten en projecten waar sprake is van een onrendabele top (negatief exploitatieresultaat). Rendabele projecten kunnen worden gefinancierd vanuit de reguliere middelen binnen de gemeentelijke begroting en het grondbedrijf. Om de inzet van capaciteit en administratie beheersbaar te houden, zou de orderportefeuille nooit meer dan € 30 mln mogen bedragen. Of projecten in aanmerking komen voor uitvoering conform deze aanpak, moet blijken uit een toets op basis van een afwegingskader (waar de investeringscriteria passend bij de gemeentelijke opgaven en maatschappelijk-economisch rendement in zijn opgenomen) dat aan de raad wordt voorgelegd.
- De Raad stelt vooraf de financieringsconstructies voor deze aanpak vast, alsmede het afwegingskader op basis waarvan de afzonderlijke businesscases door het college worden beoordeeld. Besluitvorming over het aanpassen van de begroting naar aanleiding van het openen van grondexploitaties of een IVA voor projecten blijft uiteraard ook voorbehouden aan de Raad.
- Voor de projecten waarbij sprake is van een onrendabele top stellen we voor om een strategische investeringsreserve in te richten ter grootte van € 20,5 miljoen. Dit bedrag wordt deels gedekt door de € 12,5 mln die op basis van de Bestuurlijke Overeenkomst WDO al toegezegd en beschikbaar is in de reserve Strategische Investerings. Voor het resterende bedrag mln wordt voor € 8 miljoen een beroep gedaan op de reserve Agenda Dordt 2030. Daarnaast is € 3 mln beschikbaar uit de vorig jaar aangemaakte reserve cofinanciering Regiodeal. Investerings die uit deze reserve worden gedaan, moeten wel passen binnen de afspraken van de Regiodeal. Op dit moment zijn twee concrete bedrijfslocaties (Peute-terrein en Derde Merwedehaven) in beeld.

3. Cofinanciering

Er is op dit moment geen concrete cofinanciering van andere overheidspartijen voorzien, los van de hierboven genoemde Regiodealbijdrage. De ervaring leert dat cofinanciering vanuit andere overheden / programma's pas concreet wordt wanneer er zicht is op een concrete businesscase die aansluit bij de agenda's van hogere overheden. Bovendien investeren marktpartijen mee. De gemeente beperkt zich immers tot een bijdrage aan de onrendabele top dan wel in investeringen die gedaan moeten worden in de openbare ruimte. De investeringen die de bedrijven zelf doen vormen uiteraard een veelvoud van de investeringen die de gemeente in de onrendabele top doet.

4. Maatschappelijke businesscase

De Rebel-groep heeft een notitie opgesteld die als basis heeft gediend voor deze aanpak. Daaruit blijkt op basis van voorbeeldinvesteringen dat positieve financiële rendementen zijn te behalen, naast maatschappelijke effecten als een beter vestigingsklimaat en toename van de werkgelegenheid.

5. Participatie

Het voorstel is geënt op de aanpak van bedrijventerreinen in samenwerking met de ROM-D. De afgelopen jaren hebben we met de herontwikkeling van het Drechtwerk-terrein, de doorschuif van Dolderman en de in gang gezette verplaatsing van Peute naar het voormalige Nedstaal-terrein in Alblasterdam de eerste stappen gezet in het beter benutten van onze bestaande werklocaties, onder het mom van 'het juiste bedrijf op de juiste plek', gecombineerd met upgradering van de directe bedrijfsomgeving. De gestructureerde, maatwerkgerichte aanpak kan rekenen op steun / draagvlak bij het georganiseerd bedrijfsleven, onder meer bij de BIZ-besturen op Dordtse Kil I, II en Amstelwijck-West. Ook het nu lopende traject om met partijen in de binnenstad een langetermijnvisie te ontwikkelen is relevant voor deze reservering.

Voor wat betreft de specifieke opgave voor de stationsomgeving nabij de 19e-eeuwse schil, met een actievere gemeentelijke rolname, ten aanzien van de ontwikkeling tot versterking van de werkfunctie, zijn er diverse gesprekken met eigenaren en potentiële (kantoor)gebruikers, ook in de zorgsectoren, over de kansen die dit gebied biedt voor vestiging en wat daarvoor nodig is.