

Uitvoerings- en financieringsstruc- tuur Ruimte voor banen

Beeldvormende commissie, 23 januari 2024



Korte terugblik

November 2022

- **Programmadoelen Ruimte voor banen vastgesteld, met uitwerking naar de drie gebieden :**
 - DKI, II en Amstelwijck-west
 - Merwedehavens
 - Binnenstad
- **Dordtse Kil I, II**
 - Plan van Aanpak inclusief KPI's
 - Mandaat aan het college tot 4 miljoen onrendabele topfinanciering
- Merwedehavens: afronding verplaatsing Dolderman en uitvoering uitplaatsing Peute

April 2023

- **RIB Aanpak eindigende erfpachtpercelen Dordtse Kil I, II en Amstelwijck-west**

Oktober 2023

- **Voortgang Ruimte voor Banen als onderdeel van de overkoepelende monitor Agenda stad**

December 2023

- **RIB aanpassingen gemeentelijk beleid naar aanleiding van erfpachtdossier Dordtse Kil I, II en Amstelwijck-west**



Het echte werk is gestart

- **Dordtse Kil I, II**

- Eerste objecten aangekocht
 - 4 adressen, oppervlakte ca. 2 ha
 - Aankoop via gemeente, vooruitlopend op overdracht naar uitvoeringsorganisatie
- Aanpak op de herontwikkeling erfpachtlocaties
- Uitgifteproces opgesteld
- Projectorganisatie ingericht
 - met inbedding andere gemeentelijke programma's (o.a. klimaatneutraal)
- Start bouw eerste herontwikkelingslocatie

- **Merwedehavens**

- Onderhandelingen verwerving Peute-terrein 2^e Merwedehaven (plm. 5 ha.)
 - Peute is verplaatst naar Nedstaal-terrein Alblasserdam
- Onderhandeling verwerving PROAV-terrein 3^e Merwedehaven (plm. 5 ha.)

- **Binnenstad**

- Onderhandelingen verwerving strategische vastgoedposities
 - In aansluiting op brancheringsplannen/ aanpak vastgoed vanuit programma Levendige Binnenstad



Naar een eenduidige uitvoeringsformule

- **Opbouw “geoliede” uitvoeringsorganisatie**
 - **Drie varianten onderzocht (Advies Deloitte)**
 1. Gemeente voert zelf uit;
 2. Ontwikkelingsproces gedelegeerd aan externe partij;
 3. Volledige risicodragende ontwikkeling door externe partij.
 - **Voorkeursvariant: 3**
 - Dordtse kapitaalfondsen onder governance ROM-D
 - **Voordelen & argumenten:**
 - Handelingssnelheid in aankopen;
 - Inbreng expertise en zakelijkheid (“een ander visitekaartje”);
 - Zuiverheid publiekrechtelijke taken gemeente;
 - Scherppte tussen commerciële en maatschappelijk-economische aspecten;
 - Ontwikkelrisico’s belegd bij ROM-D;
 - Optimale fiscale constructie.
 - **Ook externe entiteit handelt volgens publieke verantwoordelijkheden**
 - (bv. Didam-arrest)



Gemeentelijke sturing

Geen doel om projecten langjarig in portefeuille te houden (er moet dus vooraf al sprake van marktperspectief, met zo snel vroeg mogelijk in het proces ook zekerheid over de uitgiftecondities)

- **Borging publieke waarden**

- Gemeente is hoofd-aandeelhouder in Dordtse kapitaalfondsen (geen andere gemeenten)
 - Aparte fondsen voor DKI, II, Amstelveen-west én Binnenstad;
 - Fondsen gericht op economische ontwikkeling, maar met gebiedsspecifieke doelstellingen;
 - Borging doelstellingen en KPI's via projectopdracht;
 - Aandeelhoudersoverleg ROM-D & Gemeente: ieder kwartaal;
 - Toetsing businesscases door gemeentelijk team.
- Voor projecten in de Merwedehavens en de Binnenstad volgen separate voorstellen, in relatie tot de onrendabele top bijdrage

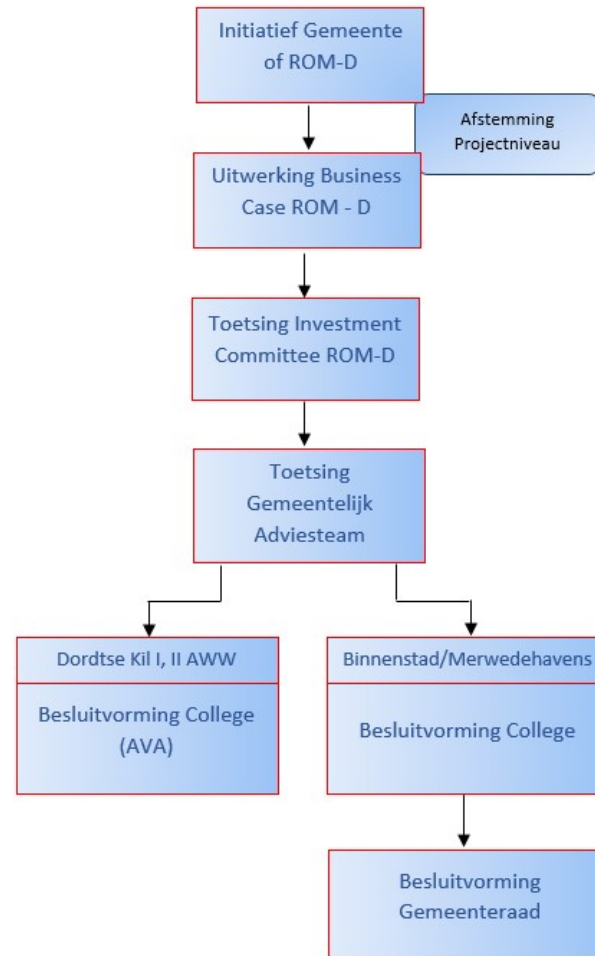
- **Risicomanagement en -beheersing**

- Toetsing door ROM-D Investment Committee op financiële parameters en marktconformiteit;
- Risico gemeente als aandeelhouder beperkt zich tot ingelegd kapitaal;
- Projecten met een ontwikkelhorizon van 5 jaar tussen verwerving en heruitgifte;
 - Projecten snel tot uitvoering brengen, met oog op beperking conjunctuurinvloeden niet langjarig in portefeuille houden;
 - Helderheid op marktperspectief, bij aanvang zekerheid over de uitgiftecondities.

Wat is nodig?

- **Oprichting BV-CV structuur:**
 - Kapitaalfonds ('de portemonnee')
 - Beherende entiteit ('de beheerder van de portemonnee')
 - Commanditaire vennootschap ('het bedrijf/project')
- **Financiering van de kapitaalfondsen voor zowel DK I/ II en Amstelwijck-west als Binnenstad ('vullen van de portemonnee')**
 - Met geld afkomstig uit de grondexploitatie ROM-D Kil III (kapitaal- en winstneming)
 - Revolverend investeren in de economie
 - Voor specifiek Kil I/ II en Amstelwijck-west aangevuld met de 4 miljoen euro onrendabele top toewijzing
- **Aanpak Merwedehavens maakt onderdeel uit van de regionale Projecten CV**

Bestuurlijke Besluitvorming Projecten



Vervolg

1. Na instemming raad wordt de lokale structuur opgericht, onder de governance van ROM-D
2. Besluit aandeelhouders/vennoten Kil III op gefaseerde uitkering van ingelegd kapitaal en winst (plm. maart 2024)
3. Uitkering wordt met een begrotingswijziging door de raad overgedragen aan de twee fondsen
 - 4 miljoen DK I, II, Amstelwijck-west
 - 2 miljoen Binnenstad
4. Fonds Dordtse Kil I, II, Amstelwijck-west wordt aangevuld met € 4 mln. dekking onrendabele toppen (raadsbesluit november 2022)
5. Vanaf voorjaar 2024: aankopen / herontwikkeling rechtstreeks via de nieuwe fondsen

DORDRECHT



Einde presentati e

Structuur

