



Format Reservering Agenda 2030

Ruimte voor banen

Algemene informatie investeringsprogramma

Bestuurlijk opdrachtgever:

C.C. van Benschop

Ambtelijk opdrachtgever:

H. Goossensen

Ambtelijk opdrachtnemer:

N. de Wit

Projectinformatie:

Een welvarende stad met een gezonde arbeidsmarkt

Een welvarende stad vraagt ook om een goed draaiende economie. We willen bestaande werklocaties beter benutten. Daarbij is het belangrijk dat er voldoende werk is en verschillende soorten en type banen. Een gezonde en toekomstbestendige economie is namelijk niet te sterk afhankelijk van één type banen. De gemeente wil investeren in banen die ook in de toekomst van toegevoegde waarde zijn. Banen die op een positieve manier bijdragen aan de Dordtse samenleving. Daarvoor wil de gemeente bestaande bedrijventerreinen nieuw leven inblazen, maar ook ruimte maken voor nieuwe bedrijven(terreinen) en voor moderne werkplekken in de Spoorzone. De grootste kansen zien we op Dordtse Kil I en II, Amstelwijck-West en rond de Merwedehavens.

Samen met het bedrijfsleven wil de gemeente bedrijfslocaties met leegstand of verloedering aankopen, bijdragen aan investeringen van nieuwe bedrijven die de verdere ontwikkeling van de Dordtse economie helpen en zorgen dat de omstandigheden voor ondernemers op de bedrijventerreinen zo goed mogelijk zijn. Ruimte voor banen moet bijdragen aan een verbetering van de sociaal-economische positie van Dordrecht door investeringen te richten op het aan de stad verbinden van nieuwe segmenten en doelgroepen die kunnen bijdragen aan een schaa sprong. De bestrijding van leegstand, verloedering en ondermijning, het streven naar cluster-/ketenvorming en het verhogen van de werkgelegenheid zorgen voor een groei van de economische activiteiten en dragen daarmee bij aan het toenemen van de inkomens uit arbeid en kapitaal in Dordrecht en de regio. Hoogwaardige economische activiteit heeft ook een positief effect op het vestigingsklimaat in Dordrecht, niet alleen op de bedrijfsterreinen zelf, maar ook elders in de stad.

Er zijn 3 grote gebiedsopgaven in de gemeente Dordrecht waar vanuit Ruimte voor Banen de mogelijkheden zijn om een stap te zetten in het economische profiel: de Merwedehavens, centrumgebied/Spoorzone en Dordtse Kil I/II/Amstelwijck-West. Bij de Merwedehavens wordt gestreefd naar een profiel aansluitend bij de regionale maritieme maakindustrie met ruimte voor clustering en innovatie. In het centrumgebied/Spoorzone willen we in verbinding naar de woningopgave ruimte ontwikkelen voor kenniswerkers en organisaties die zoeken naar een hoogdynamische stedelijke setting nabij OV-knooppunten. Tenslotte wordt gestreefd om bestaande, verouderde bedrijventerreinen op de Westelijke Dordtse Oever (WDO) in de basis weer op orde te brengen en te zorgen dat daar bedrijven zich vestigen die toegevoegde waarde hebben voor de stad qua hoogwaardigere werkgelegenheid, maar waarbij ook het uitgangspunt is dat er sprake van een duurzame ontwikkeling. Dan gaat het zowel om het vastgoed (bijv. BREEAM certificering) als ook om de exploitatiefase van een bedrijf. Al die aspecten moeten onderdeel zijn van een puntensysteem bij beoordeling van de gegadigde kandidaten bij uitgifte. Cruciaal daarin is de verbinding tussen het bedrijfsleven en het onderwijs tot stand te kunnen

brengen, doordat bijvoorbeeld meer stageplekken beschikbaar kunnen komen en ingezet wordt op bedrijven die zich richten op branches die aansluiten op het aanbod aan onderwijs in de regio.

Reservering:

€ 20.500.000 (€ 8 mln Enecomiddelen en € 12,5 mln WDO-middelen)

Te behalen resultaten (output):

Toelichting: het gaat hier om output indicatoren die laten zien wat de investeringen moeten opleveren in directe acties en resultaten

Het streven is om binnen een termijn van 30 jaar circa 20 tot 25 hectare (met verouderd vastgoed) te transformeren naar bedrijvigheid (met kwalitatief en duurzaam vastgoed) met gemiddeld 30 tot 40 arbeidsplaatsen per hectare waarbij de focus ligt op banen met impact.

Te behalen maatschappelijke effecten (outcome):

Zie monitoring van de raderen Agenda Dordrecht 2030.

De businesscase Ruimte voor banen draagt bij aan de volgende raderen:

- Ondernemerschap
- Menselijk kapitaal
- Kennisinfrastructuur

Wat betreft de outcome zijn de volgende onderdelen van belang in de beoordeling van de ontwikkeling van de sociaal economische positie van de stad (zie Atlas voor gemeenten):

- Groei van het aantal kwalitatieve/ duurzame banen;
- Groei van de beroepsbevolking (aantal inwoners in de gemeente dat kan en wil werken);
- Toename van aandeel zakelijke en financiële dienstverlening in werkgelegenheidsstructuur;
- Toename aandeel onbenut arbeidspotentieel;
- Toename werkgelegenheidsquote (d.w.z. het aantal banen afgezet tegen de beroepsbevolking);
- Toename van het aantal studenten.

Planning

Ten tijde van het opstellen van dit investeringsprogramma was nog geen planning aanwezig.

Relatie met overige beleidsdoelstellingen en/of beleidsprogramma's

Er liggen uiteraard diverse relaties met andere beleidsdoelstellingen en -programma. Hieronder worden de voornaamste genoemd:

Politiek Akkoord 2022 – 2026

Als onderdeel van het focuspunt op groei van de economie en een gezonde arbeidsmarkt, wordt in het Politiek Akkoord via de Programmalijn Ruimte voor banen gestuurd op het scheppen van de voldoende en een gevarieerd aanbod van banen voor de stad. Daarbij gaat het om duurzame banenontwikkeling, gericht op de banen van de toekomst.

Opgave Human Capital en Arbeidsmarkt

Vanuit de programmalijn wordt in samenhang met de opgave Human Capital en Arbeidsmarkt gewerkt aan:

1. Arbeidspotentieel van de beroepsbevolking benutten, vergroten en behouden
2. Toekomst voor de Dordtse jeugd
3. Samenwerken op banen met impact

Ten aanzien van deze lijnen beogen we samen met de Stichting Maatschappelijke Betrokken Ondernemen (MBO) zoveel mogelijk ondernemers, bestaand en nieuw, te verbinden aan de doelstellingen van maatschappelijk betrokken ondernemen en het daarvoor ontwikkelde label. De programmalijn Ruimte voor banen is er dus niet op gericht om zoveel mogelijk banen aan de stad te verbinden, maar juist om te komen tot duurzame banenontwikkeling in relatie tot het lokale arbeidspotentieel. Daar horen ook afspraken bij met betrekking tot goed werkgeverschap.

Business case Binnenstad

In de vastgestelde toekomstvisie voor de binnenstad speelt economie een belangrijke rol. Naast het creëren van een compact maar aantrekkelijk kernwinkelgebied (waar ook banen aan verbonden zijn), biedt de binnenstad ook de ruimte voor toevoeging van nieuwe kleinschalige werkconcepten, bijvoorbeeld in de aanloopstraten. Vanuit het programma Ruimte voor banen, beogen we specifiek te sturen op de programmering van strategische vastgoedposities.

Dordtse Spoorzone

De Spoorzone ontwikkeling zal naast de woningbouw ook ruimte moeten bieden voor economisch programma/ werkgelegenheid. Vanuit het programma Ruimte voor banen definiëren we het economisch programma en kijken we hiervoor over de as van beoogde vastgoed- en gebiedsontwikkeling hoe we de instrumenten vanuit Ruimte voor banen kunnen inzetten.

Maritieme agenda

Vanuit de sectoragenda Maritieme Industrie van het Rijk wordt stevig ingezet op de versterking van de concurrentiepositie van de sector. Ook voor de Drechtsteden als hart van de maritieme maakindustrie van Nederlands liggen daar een aantal kansen. Als het gaat om de herontwikkeling van de Merwedehavens zetten we letterlijk in op het scheppen van ruimte voor de maritieme maakindustrie en spelen we tegelijkertijd in op kennisontwikkeling, innovatie en personeel.

Stand van zaken investeringsprogramma

Toelichting: hieronder wordt de geactualiseerde informatie van het programma weergegeven.

Algemene toelichting:

Toelichting: hieronder wordt een kwalitatieve weging van/oordeel over de voortgang van het programma gegeven op basis van de kwantitatieve informatie in het format.



Het programma begint op de stoom te komen. Op hoofdlijn:

Voor Dordtse Kil I/II en Amstelwijck west is een revitaliseringsprogramma opgesteld en wordt samen met de ondernemersverenigingen in het gebied niet alleen gewerkt aan het schoon, heel en veiligheid houden van het terrein maar ook aan investeringen klimaat en duurzaamheid. Tegelijkertijd zijn de eerste objecten met een lage/ negatieve vastgoed- en gebruikswaarde aangekocht. Tezamen zijn deze objecten/ kavels goed voor 2 hectare. Deze objecten/ percelen worden via de ROM-D her ontwikkeld en opnieuw uitgegeven ten behoeve van bedrijvigheid met toegevoegde waarde voor de stad, zoals bijvoorbeeld in bouw- en installatiebranche.

Op de Merwedehavens lopende voorbereidingen voor de aankoop van het het voormalige Peute terrein op de 2^e Merwedehaven (circa 5 hectare groot) als ook het voormalige PROAV terrein (3^e Merwedehaven), in totaal 4 hectare groot. Beide terreinen (overeenkomst dit voorjaar) worden ingezet voor herontwikkeling ten behoeve van de maritieme maakindustrie. Na aankoop worden de beide terreinen binnen 2 jaar in herontwikkeling gebracht voor uitgifte. Conform afgesproken werkwijze ontvangen college en raad nog dit jaar de businesscases voor beide locaties (in samenhang) met een afweging op de onrendabele top bijdrage vanuit het budget Ruimte voor Banen. Tegelijkertijd spelen de locaties een belangrijke rol in de ruimtelijke opgave van de regionale maritieme agenda en het voor de sector vrijspelen van ruimte op de oeverlocaties. Daarmee sluiten we aan op het maritiem masterplan van het Rijk dat er op gericht is om internationaal koploper te worden internationaal koploper te worden in het ontwikkelen, bouwen en gebruiken van klimaatneutrale schepen.

Voor het centrum lopen de onderhandelingen over de verwerving strategisch vastgoedposities. De focus ligt op locaties die ofwel door de ligging of omvang van maatschappelijk-economische waarde zijn voor de binnenstad. Op basis van aankoop wordt voor deze locaties een scherp profiel met kwaliteit gehandhaafd.

	Ook is voor de binnenstad in samenspel met het Binnenstadbedrijf de acquisitie-inzet opgeschroefd en verder geprofessionaliseerd. Daarbij is een inventarisatie gemaakt van lopende huurcontracten en een schuifplan. Op basis van dit schuifplan zijn de eerste potentiële vestigingen in beeld gebracht waarvan we verwachten dat nog voor het einde van het jaar er enkele van zullen landen, mits uiteraard de eigenaren meewerken in de verhuurcondities en herinvestering die daarvoor nodig is in het vastgoed. Belangrijke voorwaarde om de ontwikkelingen nu voortvarend door te zetten is dat we beschikken over een slagvaardige ontwikkelingsorganisatie. In februari jl. is hiervoor door de raad een uitvoerings- en financieringsstructuur vastgesteld die ons in staat moet stellen om actief en met handelingssnelheid op de markt te kunnen opereren, waarbij tegelijkertijd ook de publieke belangen en maatschappelijke effecten die we met de Agenda stad beogen goed worden geborgd (duurzaamheid, banenprofiel, enz.).

Legenda symbolen:



= inhoud en/of planning liggen op schema en worden naar verwachting gerealiseerd binnen planperiode (Totale looptijd van de opgave)



= inhoud en/of planning wijken af, maar kunnen na bijsturing nog worden gerealiseerd binnen planperiode



= activiteit wordt niet gerealiseerd en/of realisatie binnen planperiode

Geactualiseerde planning

Voor wat betreft tempo en planning zijn we ook afhankelijk van het krijgen van grip op locaties en vastgoedobjecten, met mogelijkheid tot verwerving. Dit hangt dus ook af van investeringscycli van bedrijven zelf en bereid tot medewerking bij verkoop op minnelijke basis. Dat maakt het programma soms minder planmatig, maar niettemin wel doelgericht.

Aangezien de raad in februari van dit jaar heeft ingestemd met een voor twee lokale fondsen, waarvan één voor Dordtse Kil I/II Amstelwijck West en één voor de Binnenstad, kunnen deze nieuwe entiteiten verder worden ingericht. Punt van aandacht daarbij is kapitalisatie van de beide fondsstructuren waarbij aanvankelijk voorzien werd dat dit kon plaatsvinden vanuit de voor Dordrecht vrijkomende kapitaal- en winstneming van de CV Kil III met in totaal € 6 miljoen. Inmiddels is duidelijk geworden dat dit niet op korte termijn te voorzien is. Onderzocht wordt of de kapitalisatie op een andere manier kan plaatsvinden.

Inmiddels zijn de eerste stappen in voorbereiding en afgerond. De doorschuif van het bedrijf Peute naar Alblasserdam, wat ons de mogelijkheid biedt om het achterblijvende terrein te herprofilen voor maritieme maakindustrie, is daarvan een goed voorbeeld. Nieuwe percelen zijn in aankoop en herontwikkeling, met uitgifte binnen 2 jaar (bijvoorbeeld het voormalige Peute terrein).

Nog voor de zomer 2024 zullen de businesscases voor de Merwedehavens en de eerste vastgoedaankoop binnenstad aan de raad worden aangeboden. Tegelijkertijd werken we samen met de private partijen aan de oprichting een stadsherstelfonds dat gericht is op het op een maatschappelijk en economisch verantwoorde wijze behouden en exploiteren van monumentaal vastgoed. Planning is om dit fonds nog voor het einde van het jaar in de benen te hebben.

Voor het gebied Dordtse Kil I, II en Amstelwijck-west wordt de sloop van het aangekochte vastgoed en de uitgifte van de terreinen voorbereid. Een uitgifteprotocol, stedenbouwkundige kaders en de definitieve uitgiftecriteria zijn opgesteld. De websites voor publicatie zijn ingericht. Verwacht wordt dat de 2^e helft 2024 de eerst uitgifte start.

Geactualiseerde financiële informatie	
Totale verwachte kosten	€ 20.5 miljoen
Gemeentelijke middelen	€ 8 miljoen Eneco € 12,5 miljoen reservering WDO
Cofinanciering per partij	€ 1,125 miljoen Regiodeal t.b.v. de herontwikkeling Merwedehavens

Gerealiseerde uitgaven				
Actie/activiteit	2021	2022	2023	2024 (t/m maart)
Binnenstad	0	0	0	0
Dordtse Kil I/ II en AWW		476.000	302.000	0
Merwedehavens			27.000	0

Geplande uitgaven			
Actie/activiteit	2024	2025	2026
Binnenstad	200.000	100.000	
Dordtse Kil I/ II en AWW	275.000	75.000	75.000
Merwedehavens	23.000		
MBO aanpak	100.000	100.000	

Verder geldt dat gekoppeld aan de gebieden de volgende investeringsbedragen vanuit Ruimte voor banen zijn opgehangen:

1. Revitalisering Dordtse Kil I/II en Amstelwijck West, in totaal € 12,5 miljoen, waarvan het college reeds een mandaat heeft gekregen om tot € 4 miljoen aan onrendabele top middelen gekoppeld aan herontwikkeling van percelen en vastgoed in te zetten.
2. 4 miljoen voor de inzet op de binnenstad/ centrum, gekoppeld aan aankoop en herontwikkeling van strategisch vastgoed en fondsvorming. Over de aanwending van deze middelen volgen aparte businesscases ter afweging door de gemeenteraad.
3. 4 miljoen euro voor de herontwikkeling van de Merwedehavens, met zowel het Peute als het PROAV terrein. Ook voor deze herontwikkelingen volgen separate businesscases ter besluitvorming door de raad.

Overzicht bestuurlijke mijlpalen
Eén keer per jaar wordt de raad middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de voortgang van het programma. De eerstvolgende voortgangsrapportage zal plaatsvinden in Q4 2024. November 2022: Uitvoeringsprogramma Ruimte voor banen vastgesteld, met uitwerking van programmadoelen en aanpak naar drie gebieden en toekenning voorbereidingsbudget: - DKI, II en Amstelwijck-west - Merwedehavens - Binnenstad Aanvullend voor specifiek Dordtse Kil I, II en AWW: - Plan van Aanpak herstructureringsopgave, inclusief KPI's - Mandaat aan het college tot 4 miljoen onrendabele topfinanciering

April 2023:

Raadsinformatiebrief 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.

November 2023:

Vorbereidingsbesluit bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits.

December 2023:

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

Februari 2024:

Vaststelling uitvoerings- en financieringsstructuur ruimte voor banen.

Te verwachten mijlpalen:

Tweede / derde kwartaal 2024:

Businesscase aankoop en herontwikkeling Peute locatie

Businesscase aankoop en herontwikkeling Proav locatie

Businesscase aankoop bibliotheek binnenstad

Tweede kwartaal 2024:

Start sloop aangekocht vastgoed

Uitgifte tweede perceel Dordtse Kil I

Start bouw eerste vastgoedaankoop Kil II