

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 28 mei 2024  
**Zaaknummer** 2024-0054467  
**Betreft** Beschikbaar stellen van een krediet voor Ruimte voor Banen

**Vergadering van Portefeuillehouder:** Chris van Benschop  
**Begrotingsprogramma** Lerend en Ondernemend Dordrecht  
**Kernteam/Opgave:** Opgaven - Ondernemende Stad  
**Auteur:** Madelon Soeteman  
**E-mail:** mm.soeteman@dordrecht.nl  
**Verantwoordelijke:** Niek de Wit  
**Openbaar:** Ja

### **Voorgesteld besluit**

ten behoeve van de kapitalisering Dordtse Kil I, II Capital B.V. (Programma Ruimte voor Banen Dordtse Kil I, II en Amstelwijck-west) een budget van € 4 miljoen beschikbaar te stellen en dit (tijdelijk) te dekken uit de reserve AD2030 Ruimte voor banen;

in navolging op de eerdere besluiten ([2023-0165603](#)) € 4 miljoen in de Dordrecht Capital Dordtse Kil I en II BV in te brengen ter afdekking van onrendabele toppen en de overdracht van de reeds door de gemeente aangekochte locaties op Dordtse Kil I/II aan de Dordrecht Capital Dordtse Kil I en II BV., dit te verwerken in de begroting;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigingen met begrotingswijziging nummer 224025;

van de toekomstige uitkeringen van ROM-D aan Dordrecht tot een maximum van € 4 miljoen rechtstreeks te doteren aan de bestemmingsreserve Ruimte voor Banen om de voorfinanciering genoemd onder beslispunt 1 te verevenen.

### **Deadline**

deadline voor B&W is 21 mei ivm agendering voor de gemeenteraad vóór de zomer

### **Raadsvoorstel**

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

Het college is bevoegd tot de aanstelling van de Raad van Commissarissen Dordrecht Projecten Beheer BV en de aanstelling van het Investment Committee Dordrecht Capital Dordtse Kil I en II en Dordrecht Capital Binnenstad B.V.

De gemeenteraad is bevoegd te besluiten over de kapitalisering van de Dordtse Fondsen Ruimte voor Banen en het wijzigen van de begroting.

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

Zoals u bekend is moet het programma Ruimte voor Banen bijdragen aan een verbetering van de sociaaleconomische positie van Dordrecht. Daarvoor worden vanuit dit programma investeringen gedaan gericht op het aan de stad verbinden van nieuwe segmenten en doelgroepen die kunnen bijdragen aan de economische ontwikkeling van de stad. De bestrijding van leegstand, verloedering en ondermijning, het streven naar cluster-/ketenvorming en het verhogen van de werkgelegenheid

maken deel uit van onze programmatische aanpak. Vanuit Ruimte voor Banen is daarom een brede aanpak ingezet, met actief grond- en vastgoedbeleid als een van de belangrijkste instrumenten, om in de context van schaarse ruimte meer sturing te krijgen op uitgifte van bedrijfspanden en bedrijfskavels voor economische activiteiten die bijdragen aan onze stad.

Voor de uitvoering van het programma is door de gemeenteraad op 6 februari 2024 de uitvoeringsconstructie via de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden (ROM-D) vastgesteld en zijn er door de raad geen wensen en bedenken geuit op de voorgenomen financieringsconstructie (besluit 2023-0165603).

Besloten is € 4 miljoen beschikbaar te stellen als onrendabele toppen geld voor de vastgoedaankopen Dordtse Kil I, II en Amstelwijck-west. Daarnaast is besloten om de financiering voor de feitelijke vastgoedaankopen (werkkapitaal) te dekken vanuit de kapitaal- en winstneming Dordtse Kil III van in totaal € 6 miljoen (waarvan € 4 miljoen voor opgave Dordtse Kil I, II en Amstelwijck-west en € 2 miljoen voor de opgave Binnenstad). Dit onder voorbehoud van besluitvorming in de AVA ROM-D.

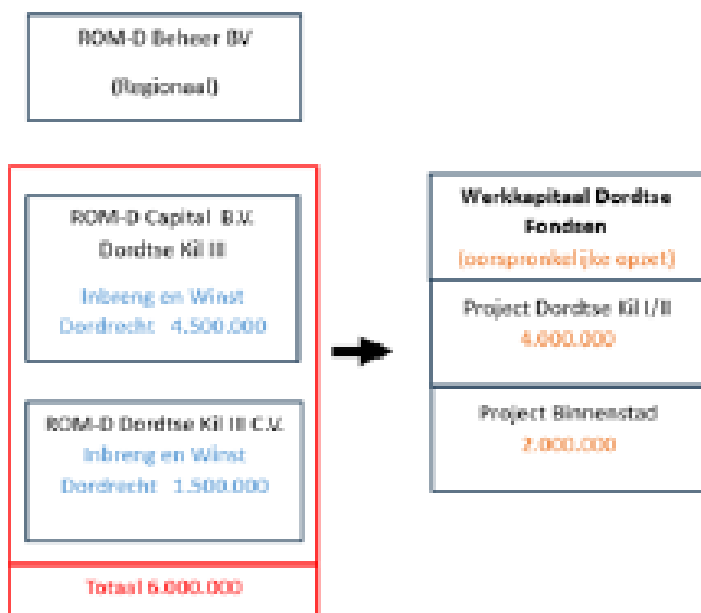
Zoals het zich nu laat aanzien komen deze middelen in ieder geval niet in de omvang zoals beoogd op korte termijn vrij en zal een groot deel van de middelen binnen de regionale huidige ROM-D "Projecten CV" blijven, als werkkapitaal voor de regionale opgave op de oevers. Dit voorstel heeft daarom als doel om (tijdelijk) op een andere manier werkkapitaal beschikbaar te stellen en hierdoor te zorgen voor de continuering van het programma en de te behalen doelstellingen.

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

*Aanleiding en eerdere besluitvorming*

Op 6 februari 2024 heeft uw raad kenbaar gemaakt geen wensen of bedenkingen te hebben ten aanzien van oprichting van drie nieuwe Dordtse entiteiten – de Dordrecht Capital Dordtse Kil I en II BV, de Dordrecht Capital Binnenstad BV en de Dordrecht Beheer BV – voor de uitvoering van het programma Ruimte voor banen.

Daarnaast is, onder de opschortende voorwaarde van instemming van de aandeelhoudervergadering ROM-D, door uw raad ingestemd de resultaatuitkering van ROM-D Dordtse Kil III (circa € 6 miljoen ) te gebruiken als werkkapitaal voor de vastgoedaankopen voor de Dordtse fondsen, verdeeld in € 4 miljoen in Dordrecht Capital Dordtse Kil I en II BV en € 2 miljoen in Dordrecht Capital Binnenstad BV.



Figuur 1: Oorspronkelijke bestemming resultaatuitkering Dordtse Kil III

Door uw raad is ook ingestemd met het in Dordrecht Capital Dordtse Kil I en II BV inbrengen van een bedrag van € 4 miljoen vanuit de reservering Ruimte voor banen. Dit bedrag heeft u eerder bij besluit van 5 december 2022 (2022-0169310) gereserveerd voor specifiek de aanpak op Dordtse

Kil I, II en Amstelwijck-West en de dekking van onrendabele toppen bij de heruitgifte van herontwikkelde bedrijfspercelen. Tot slot is ingestemd met de overdracht aan de Dordrecht Capital Dordtse Kil I en II BV van de voor dit doeleinde reeds door de gemeente aangekochte bedrijfspanden op Dordtse Kil I, II.

Afspraak was dat volgend op deze besluitvorming in uw raad deze maatregelen geëffectueerd zouden worden, onder meer met vaststelling van een aantal begrotingswijzigingen.

#### *Stagnatie*

De genoemde besluitvorming in de aandeelhoudersvergadering ROM-D stond gepland voor december 2023. Zoals het zich echter nu laat aanzien, stellen de aandeelhouders zich op het standpunt om een groot deel van de vrijkomende middelen beschikbaar te houden voor toekomstige herontwikkeling van de regionale oeverlocaties, waaronder ook de Dordtse Merwedehavens, die deel uitmaken van de regionale aanpak en fondsstructuur van de ROM-D.

Verwachting is nu dat, anders dan de eerder geprognosticeerde € 6 miljoen aan kapitaal- en winstneming voor Dordrecht, in de loop van dit jaar (afhankelijk van de besluitvorming door de aandeelhoudersvergadering) € 1,5 miljoen beschikbaar zal komen. Er moet dus op een andere manier gezorgd worden voor voldoende (revolverend) werkkapitaal om de vanuit Ruimte voor Banen voorziene herontwikkeling in gang te zetten.

Zonder beschikbare middelen is er geen werkkapitaal om de aangekochte percelen te herontwikkelen en kunnen er geen nieuwe herontwikkellocaties worden aangekocht. Zo kunnen de projecten, bijbehorende doelstellingen, resultaten en feitelijk een groot deel van de uitvoering van de economische agenda geen doorgang vinden

#### *Urgentie alternatieve financieringsmethode*

Het project Dordtse Kil I, II en Amstelwijck-west is zoals in raadsvoorstel van begin dit jaar is benoemd, reeds gestart, met, vooruitlopend op de overdracht aan de ROM-D, de aankopen van een aantal verouderde vastgoedobjecten. Deze panden staan al enige tijd leeg en moeten worden overgedragen aan de ROM-D voor de herontwikkeling. En ook voor de wat betref de binnenstadsaanpak en fondsstructuur lopende voorbereiding aankoop van de bibliotheek aan de Groenmarkt.

Kortom, snelheid van het kunnen beschikken over werkkapitaal, teneinde de herontwikkeling verder ter hand te nemen, is absoluut geboden.

Ter verduidelijking, voor de ontwikkeling van de Merwedehavens, onderdeel van de regionale agenda op de herontwikkeling van de oevers, speelt deze discussie niet. De uiteindelijke herontwikkeling van zowel de voormalige Peute-locatie als ook de PROAV-locatie vinden na aankoop plaatst vanuit de regionale projecten CV van de ROM-D, welke voorzien is van eigen kapitaal.

#### *Alternatieve kapitalisering Dordtse Kil I, II en Amstelwijck-west*

Een alternatieve constructie voor Dordtse Kil I, II en Amstelwijck-west is om het benodigde werkkapitaal van € 4 miljoen te dekken uit de reserve AD2030 Ruimte voor banen. De huidige beschikbare ruimte in de reserve AD2030 Ruimte voor banen bedraagt op dit moment € 18,75 miljoen. Voor de herontwikkelingsopgave van Dordtse Kil I, II en Amstelwijck-west is hiervan € 12,5 miljoen gelabeld.

Voorstel nu is de € 4 miljoen kapitaalverstrekking plus de eerder door de raad besloten € 4 miljoen ten behoeve van de afdekking van onrendabele toppen geheel aan bovengenoemde reserve AD2030 Ruimte voor banen te onttrekken. Van de resterende € 10,75 miljoen in de reserve blijft tot de navolgende fase (naar verwachting 2025) dus nog € 4,5 miljoen gereserveerd voor de opgave Kil I, II en Amstelwijck-west. Uiteindelijk wordt, na afronding van de herontwikkelingsopgave, bij opheffing van het fonds Dordtse Kil I, II en Amstelwijck-west (dus na het behalen van de door de raad eind 2021 vastgestelde doelstellingen) het totale resterende kapitaal van dit fonds weer uitgekeerd aan de gemeente.

Overigens, naar verwachting zal in de loop van dit jaar € 1,5 miljoen vanuit de regionale CV Kil III worden uitgekeerd. Op het moment dat dit gebeurt, wordt dit bedrag direct weer toegevoegd aan de Reserve AD2030 Ruimte voor banen. Voor de voortgang in het project is echter van belang om deze besluitvorming niet af te wachten. De door de gemeente aangekochte panden moeten

conform eerder voorstel worden overgedragen, gesloopt en de terreinen na bewerking weer worden uitgegeven.



Figuur 2: totaaloverzicht kapitalisering ontwikkelfondsen

### Kapitalisering Binnenstad

Voor de aanpak in het centrum geldt dat we op dit moment concreet zicht hebben op een eerste project: de aankoop van de huidige bibliotheek aan de Groenmarkt. De afspraken worden momenteel vastgelegd in een koop- en huurovereenkomst, waarbij de overeengekomen koopprijs tussen gemeente en stichting inmiddels ook door een onafhankelijk taxateur is bevestigd.

In het raadsvoorstel "uitvoeringsorganisatie Ruimte voor banen" van begin dit jaar is al nadrukkelijk aangegeven dat wanneer gemeentelijke vastgoedaankoop in de binnenstad een fiscaal voordeel heeft, deze optie in beeld wordt gehouden (in plaatst rechtstreeks via het fonds/de entiteit).

Voor de financiering van de aankoop en het daarvoor benodigde werkkapitaal wordt vanuit de ontwikkelaanpak Levendige Binnenstad en Ruimte voor Banen (economie) een separaat raadsvoorstel voorbereid, met een voorstel op de reservering van de onrendabele topbijdrage ten laste van de reservering Ruimte voor banen. Dit voorstel zal nog rond deze zomer worden aangeboden aan uw raad.

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

Verwacht wordt dat van de eerder nog voorziene winst- en kapitaal uitkering uit de ROM-D Dordtse Kil III CV van € 6 miljoen vooralsnog een bedrag € 1,5 miljoen aan de gemeente wordt uitgekeerd. Voorgesteld wordt nu om dit bedrag na uitkering ten gunste van de reserve AD2030 Ruimte voor Banen te laten komen om meteen een eerste verevening te doen. Dit betekent dat dan per saldo voor het ontwikkelfonds voor Dordtse Kil I en II netto een bedrag van € 2,5 miljoen uit de Reserve AD2030 Ruimte voor banen wordt onttrokken. Mocht er te zijner tijd geen positief besluit door de AVA ROM-D worden genomen om dit bedrag uit te keren, dan zal alsnog de volledige kapitaalbehoefte van € 4 miljoen uit de reserve Ruimte voor Banen worden benut als werkkapitaal voor de herontwikkeling van verworven terreinen en aankoop van nieuwe locaties.

De reserve AD2030 Ruimte voor banen is grotendeels bedoeld voor het afdekken van de onrendabele toppen van herontwikkelde locaties en bedrijfsverplaatsingen. Uiteindelijk zal bij opheffing van deze nieuw op te richten entiteit het kapitaal weer terugvloeien naar de gemeente omdat we 100% aandeelhouder zijn. Deze entiteit draagt het financiële risico voor alle toekomstige

herontwikkelingen, wat effect zal hebben op het eigen vermogen. Immers, de winst- en verliesneming uit projecten heeft weer effect op de hoogte van het eigen vermogen van deze entiteit. Uiteindelijk wordt, na opheffing van de nieuwe entiteit, het dan totale ontstane kapitaal uitgekeerd aan de gemeente Dordrecht.

Belangrijks is dat in de aanwending van middelen uit het kapitaalfonds voor Dordtse Kil I, II en Amstelveen-west strikt onderscheid wordt gemaakt tussen middelen die bestemd zijn voor de afdekking van de onrendabele top en de middelen die bestemd zijn als revolverend werkkapitaal en na herontwikkeling en uitgifte van percelen weer terugvloeien. Vanuit het fonds moet door ROM-D hierover apart op gerapporteerd/verantwoord te worden.

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

Niet van toepassing.

**Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?**

2023-0165603: [Uitvoerings- en financieringsstructuur Ruimte voor banen.](#)

2022-0169310: [Beschikbaar stellen van een krediet voor de Uitvoering van het programma Ruimte voor Banen.](#)

**Hoe wordt dit betaald?**

Reserve AD2030 Ruimte voor banen, waarbij de toelichting in dit voorstel is uitgewerkt.

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

De nog benodigde begrotingswijziging om de onrendabele toppelden over te kunnen dragen, inclusief het voorstel om € 4 miljoen uit de reserve AD2030 te gebruiken als voorlopige dekking voor de aankoop van het vastgoed door ROM-D, is opgenomen in dit voorstel. Hierna kan het bedrag in Dordrecht Capital Dordtse Kil I en II BV worden gestort.

Voor de financiering van de aankoop door de gemeente en het daarvoor benodigde werkkapitaal wordt vanuit de ontwikkelaanpak Levendige Binnenstad en Ruimte voor Banen (economie) een separaat raadsvoorstel voorbereid, met een voorstel op de reservering van de onrendabele topbijdrage ten laste van de reservering Ruimte voor banen. Dit voorstel zal nog rond deze zomer worden aangeboden aan uw raad.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 28 mei 2024 inzake Beschikbaar stellen van een krediet voor Ruimte voor Banen;

b e s l u i t :

ten behoeve van de kapitalisering Dordtse Kil I, II Capital B.V. (Programma Ruimte voor Banen Dordtse Kil I, II en Amstelveen-west) een budget van € 4 miljoen beschikbaar te stellen en dit (tijdelijk) te dekken uit de reserve AD2030 Ruimte voor banen;

in navolging op de eerdere besluiten ([2023-0165603](#)) € 4 miljoen in de Dordrecht Capital Dordtse Kil I en II BV in te brengen ter afdekking van onrendabele toppen en de overdracht van de reeds door de gemeente aangekochte locaties op Dordtse Kil I/II aan de Dordrecht Capital Dordtse Kil I en II BV., dit te verwerken in de begroting;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen met begrotingswijziging nummer 224025;

van de toekomstige uitkeringen van ROM-D aan Dordrecht tot een maximum van € 4 miljoen rechtstreeks te doteren aan de bestemmingsreserve Ruimte voor Banen om de voorfinanciering genoemd onder beslispunt 1 te verevenen.

Aldus besloten in de vergadering van