Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Aan
de gemeenteraad

Datum 18 oktober 2022
Zaaknummer 2022-0169310

Betreft Beschikbaar stellen van een krediet voor de Uitvoering van het programma Ruimte voor Banen

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

Voorgesteld besluit

een voorbereidingsbudget van € 1.400.000,- beschikbaar te stellen voor een periode van 4 jaar voor de uitvoering van het programma Ruimte voor banen, en te dekken uit de deelreserve Agenda Dordrecht 2030 Ruimte voor Banen;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijzigingen met nummers 222037 en 2223003;

het college van burgemeester en wethouders een handelingsvrijheid van maximaal € 4.000.000,- te geven ter financiering van onrendabele toppen bij de aanschaf van percelen op Dordtse Kil I, II en Amstelwijck West, onder de voorwaarde dat de businesscase voor het betreffende perceel voldoet aan de in dit raadsvoorstel gestelde criteria.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

De gemeenteraad heeft in juli 2021 besloten tot de vorming van een aantal deelreserves uit de reserve Agenda Dordrecht 2030. Het besluit tot aanwending van deze deelreserves is eveneens voorbehouden aan de raad. Voor de eerste investeringsvoorstellen die in uitwerking zijn, vragen wij de raad om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Daarnaast vragen wij handelingsvrijheid voor het college om snel te kunnen acteren op kansen die zich voordoen.

Indien uw raad instemt met beslispunt 3, is het aan het college van burgemeester en wethouders voorbehouden om akkoord te geven op wel of niet uitvoeren van de aangeboden businesscases indien deze voldoen aan de vooraf door u vastgestelde criteria.

Wat is het doel?

Met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet stelt uw raad ons in de gelegenheid voorbereidende activiteiten uit te voeren in het kader van het programma Ruimte voor Banen.

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 het Politiek akkoord 2022 – 2026 "Samen bouwen aan een sterk en groen Dordrecht" richten we ons niet meer op de kwantitatieve banenambitie, maar verleggen we de focus naar banen met impact. Uiteraard hoort ook bij deze ambitie groei van het aantal banen gezien het gegeven dat het aanbod van banen in Dordrecht ten opzichte van de potentiële beroepsbevolking (de werkgelegenheidsquote) nog steeds onder het landelijke gemiddelde ligt. Echter, en dat is een belangrijk verschil met de ambitie van de afgelopen 4 jaar, is het aantal te realiseren banen in kwantiteit niet meer onze hoofddoelstelling.

Als we het hebben over banen met impact dan gaat het om:

- Werken aan banen die om verschillende opleidingsniveaus vragen en tegelijkertijd passen bij de te ontwikkelen beroepsbevolking en de sectoren van de toekomst. Dit uitgangspunt komt voort uit de doelstellingen van de Agenda stad 2030 en ligt daarmee aan de basis voor de businesscase Ruimte voor banen.

Vanuit het politiek akkoord vullen we deze doelstelling aan met:

- het faciliteren en aantrekken van werkgevers en bedrijven die bereid zijn te investeren in een gezonde verhouding tussen vaste en flexibele banen en ontwikkelkansen voor de medewerkers, onder de noemer van 'goed werkgeverschap';
- het faciliteren en aantrekken van werkgevers die ook bereid zijn te investeren in de verduurzamingsopgave van stad en regio.

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?
Beslispunt 1: een voorbereidingsbudget van € 1.400.000,- beschikbaar te stellen voor een periode van 4 jaar voor de uitvoering van het programma Ruimte voor banen:

Dit voorbereidingskrediet valt onder te verdelen in:

1. 3x € 200.000,- voor de jaren 2021 t/m 2023 om in het gebied Dordtse Kil I, II en Amstelwijck West een vliegwieleffect te krijgen op het gebied van kwaliteit, functioneel gebruik en uitstraling van deze bedrijventerreinen.
2. Voor de revitaliseringsopgave van Dordtse Kil I, II en Amstelwijck West is € 250.000,- per jaar nodig voor programmamanagement, voor een periode van 4 jaar. Een groot gedeelte van dit budget, zijnde € 700.000,-, wordt gedekt uit de al beschikbare exploitatiemiddelen. Voor de overige € 300.000,- wordt nu aanvullend budget gevraagd en dit ook ten laste te brengen van de Reserve Ruimte voor Banen.
3. Voor de aanpak in het gebied centrum/spoorzone is een totaal bedrag benodigd van € 400.000,- ten behoeve van een locatie- en profieluitwerking, conceptontwikkeling en gemeentelijke projectbegeleiding.
4. Voor de aanpak van de Merwedehavens is naast de inzet van de ROM-D voor zowel de aankoop van het Peute terrein als de Derde Merwedehaven voor de gemeentelijke begeleiding en onderzoeken een bedrag benodigd van € 100.000,- voor voorbereidings- en plankosten.

Beslispunt 3: het college van burgemeester en wethouders een handelingsvrijheid van maximaal € 4.000.000,- te geven ter financiering van onrendabele toppen bij de aanschaf van percelen op Dordtse Kil I, II en Amstelwijck West, onder de voorwaarde dat de businesscase voor het betreffende perceel voldoet aan de in dit raadsvoorstel gestelde criteria, waarbij de dekking van de onrendabele toppen plaatsvindt uit de deelreserve Agenda Dordrecht 2030 Ruimte voor Banen.

Wij hebben de bevoegdheid percelen aan te kopen mits er een taxatie wordt verricht en de percelen tegen een marktconforme prijs worden aangekocht. Omdat de verwachting is dat herontwikkeling van deze percelen in de meeste gevallen zal leiden tot een onrendabele top vragen wij, om snelheid in het aankoopproces te kunnen houden, de komende 4 jaren te mogen handelen tot een maximum van € 4.000.000,- aan onrendabele toppen, vooruitlopend op besluitvorming door uw raad. Voorwaarde is dat de businesscases voldoen aan alle gestelde criteria die in dit voorstel worden benoemd. Daarbij gaat het vooral om percelen die van grote toegevoegde waarde zijn om een groter vliegwieleffect te veroorzaken waarbij andere vastgoedeigenaren mogelijk worden verleid om ook zelf te investeren in kwaliteitsimpulsen. Deze werkwijze is afwijkend van de gangbare aanpak waarbij per project een businesscase aan uw raad wordt voorgelegd met een

afzonderlijk voorstel om krediet te verstrekken waarna pas tot aankoop wordt overgegaan. Ons voorstel is om in dit geval voor de opgave Dordtse Kil I / II en Amstelwijck West een bedrag van € 4.000.000,- te labelen die dient ter afdekking van de onrendabele toppen en deze te dekken uit de bestemmingsreserve AD2030 Ruimte voor banen. Dit heeft als reden dat het op deze terreinen weliswaar gaat om meer, maar kleinere, percelen waarbij het van belang is om snel te kunnen handelen en tot aankoop over te gaan en kansen te pakken. Daarbij moet dus ook snel besloten kunnen worden over de inzet van financiële middelen voor de afdekking van de onrendabele top. Om te voorkomen dat we hierover een lange besluitvormingsproces moeten doorlopen en daarmee te laat zijn om tot aankoop over te gaan, stellen wij uw raad voor om het college in de gelegenheid te stellen om in deze gevallen tot aankoop over te gaan waarna er in een later stadium een raadsvoorstel volgt om de grondexploitatie en bijbehorende begroting vast te stellen onder verwijzing van dit voorstel. De kaders waaraan moet worden voldaan, worden hierna nader toegelicht.

Toelichting

Het verbinden van arbeidsmarktopgaven, goed werkgeverschap, segmentering en beschikbare ruimte: Komende jaren willen we ons niet meer alleen richten op het sec realiseren van banenaantallen, maar vinden het vooral van belang dat dit banen zijn die passen bij de door te ontwikkelen beroepsbevolking en daarmee ook passen bij de stad. We zoeken dan ook bedrijven die bereid zijn te investeren in menselijk kapitaal (bijvoorbeeld door opleidingen aan te bieden, te werken aan taalachterstand, enzovoort) maar ook toekomstgericht zijn door te investeren in innovatie en verduurzaming van vastgoed en werkprocessen. Deze ondernemers willen wij graag aan de stad verbinden en ze faciliteren in hun ruimtevraag.

Hoewel de arbeidsmarkt momenteel heel krap is, en dat geldt momenteel nagenoeg voor alle sectoren (van de zorg, de bouw, logistiek tot de maritieme industrie), blijft het op de middellange termijn heel belangrijk om voldoende ruimte voor banen te ontwikkelen. De bevolking neemt toe en klassieke werklocaties worden na verloop van tijd langzaam extensiever. Dit verschijnsel zien we nagenoeg op alle bedrijventerreinen (met een toenemend aandeel vastgoed bestemd voor opslag) terug, maar ook op oude kantorenlocaties waar inmiddels een behoorlijke transformatie naar woningbouw op gang is gekomen c.q. reeds gerealiseerd is. Bovendien zien we dat de economische structuur van Dordrecht zich historisch eenzijdig ontwikkelt, met een sterk accent in de groothandel, industrie en bouw en tegelijkertijd over weinig aandeel beschikt in de zakelijke en financiële dienstverlening. Dit maakt de stad uiteindelijk op de langere termijn kwetsbaar. Het is dan ook nodig om zowel de economische structuur van de stad samen met de arbeidsmarkt (met ook het scholingsaanbod dat daarbij hoort) robuuster ter maken.

In combinatie met het gegeven dat de vrij uitgeefbare meters voor bedrijvigheid steeds kleiner worden - het Distripark is het laatste uitgeefbare bedrijventerrein van enige omvang - en we dus ook genoodzaakt zijn om selectiever om te springer met de schaarser wordende ruimte, zullen we het economisch beleid veel meer moeten richten op het beter benutten van onze bestaande werklocaties. Daarbij gaat het enerzijds om investeringen in onze "oudere" bedrijfsterreinen zoals Dordtse Kil I, II en Amstelwijck-west en het creëren van schuifruimte in onze (Merwede)havens voor watergebonden gebruik, en anderzijds om het aanjagen van nieuwe stedelijke economie en werkformules in het gebied rond het centraal station, de 19e-eeuwse schil en het Maasterras-gebied.

Per deelgebied gaat het om een specifieke eigen aanpak met bijbehorende instrumenten, afhankelijk van de gebiedsprofielen en de gewenste ontwikkelopgave. De gemeente heeft daarbij een aantal rollen/instrumenten tot haar beschikking die kunnen worden ingezet om het gewenste resultaat te bereiken, zoals van het vastleggen van ruimtelijke kaders in bestemmingsplannen, rechtstreekse sturing op de uitgifte van percelen, het actief inzetten op verplaatsen van bedrijven en het creëren van ruimte voor nieuwe ontwikkelingen door aankoop van verouderd en/of verloederd vastgoed.

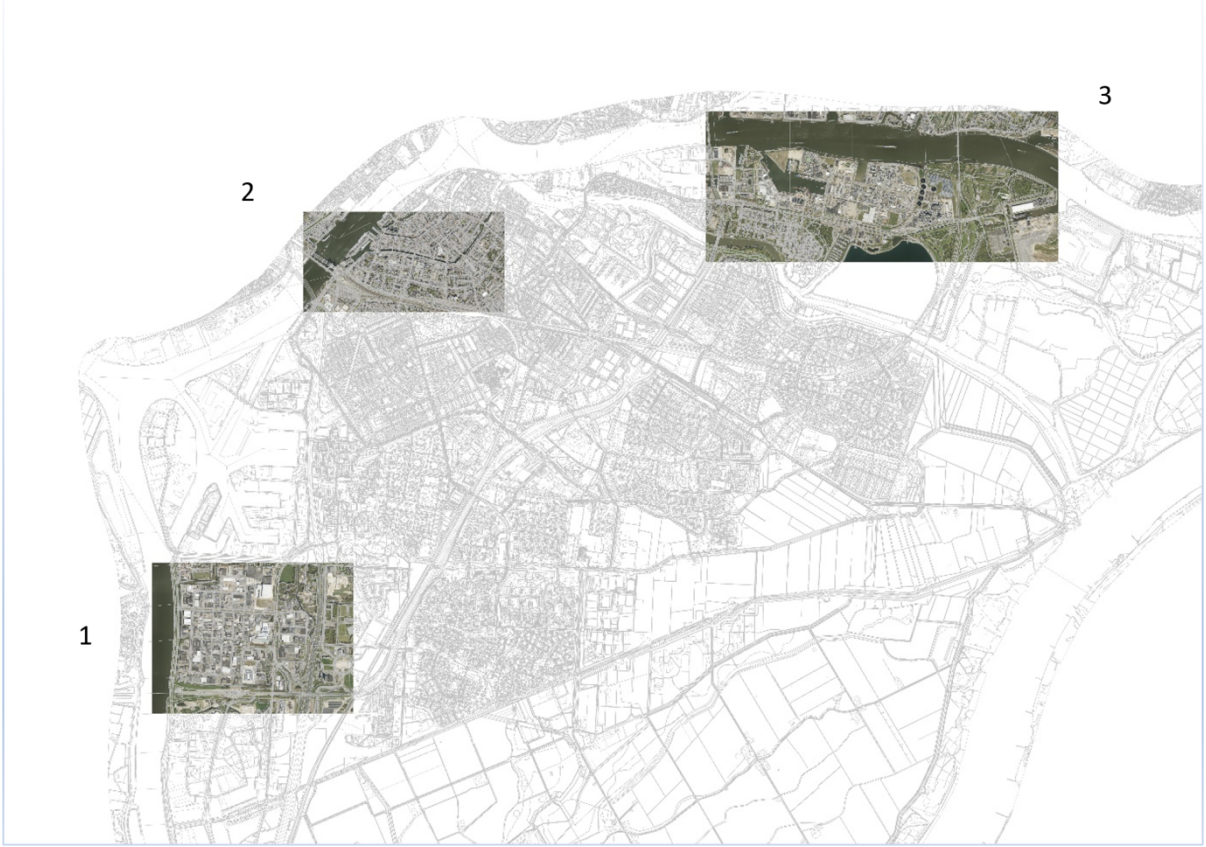
De inzet hangt uiteraard af van de specifieke opgave en zal per situatie en gebiedsopgave bepaald worden.

Gebiedsopgave en profielen

Het programma en de locaties van projecten vanuit de aanpak Ruimte voor banen richten zich op hoofdzaak op drie type locaties en gebieden:

1. De klassieke c.q. oude bedrijventerreinen, specifiek Dordtse Kil I/ II en Amstelwijck West
2. De havengebieden, met de prioriteit op de Tweede en de Derde Merwedehaven
3. De hoogstedelijke locaties, waaronder het centrum en de 19e- eeuwse schil en het toekomstig Maasterras

In onze aanpak worden per terrein en profielen criteria gesteld ten aanzien van werkgelegenheidsdichtheid, type banen naar opleidingsprofiel, aansluitend op de doelstellingen per gebied.



Afb. prioritaire deelgebieden Ruimte voor Banen

Een korte beschrijving van de aanpak en opgave per gebied:
1. De klassieke bedrijventerreinen, specifiek Dordtse Kil I/ II en Amstelwijck-west
De Westelijke Dordtse Oever is met meer dan 13.000 arbeidsplaatsen de grootste banenmotor van de stad. Met de nog resterende uitgifte van het Distripark (fase 2/3) in de planning verschuiven we deze bestuursperiode het accent naar het beter benutten en de vestigingsvoorwaarden op orde brengen van de oude bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen laten zich daarbij kenmerken als gemengd terrein met relatief kleine MKB-bedrijven met een divers aanbod van sectoren. Datzelfde geldt ook voor de opleidingsniveaus. Het zijn geen terreinen met een uitgesproken sectorsignatuur, kansen voor clustervorming en opleidingsniveau. Per deelterrein zijn zogenaamd bedrijventerreinpaspoorten opgesteld met uitgangspunten ten aanzien van werkgelegenheidsprofiel, duurzaamheidsdoelstellingen en de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

De inzet op deze terreinen is dus niet specifiek gericht om een extra aandeel hoger opgeleiden aan de stad te verbinden, maar met name gericht op het in de basis op orde brengen van deze terreinen om een negatief spiraaleffect met verschraling van het bedrijfsaanbod tegen te gaan en het vestigingsgebied aantrekkelijk te maken. Qua sectorstructuur zetten we in op de vestiging van bedrijven in sfeer van de bouw, installatiebranche en duurzame en circulaire productie. Het gaat dan om bedrijven met een brede basis van middelbaar opgeleid personeel die een bijdrage kunnen leveren aan de grote opgaven waar we als stad voor staan, denk bijvoorbeeld aan de verduurzaming van de woningvoorraad. Daarmee willen we bedrijven die zich hier vestigen ook van maatschappelijk betekenis laten zijn voor de opgaven waar we als stad voor staan.

Een (negatieve) ontwikkeling die daarnaast niet onbenoemd mag blijven is dat op dit moment steeds meer vastgoed wordt omgezet naar opslag- en garageboxen, met geen tot weinig economische waarde voor de stad. Deze ontwikkeling zien we overigens niet alleen terug op oudere bedrijventerreinen, maar bijvoorbeeld ook op het recentere Dordtse Kil III met courant vastgoed. Om deze ontwikkeling een halt toe te roepen worden dan ook planologische maatregelen verkend, die van toepassing zijn voor de gehele stad.

De revitaliseringsopgave richt zich dus vrijwel op de gehele bedrijventerreinen Dordtse Kil I en II en Amstelwijck-west (inclusief de openbare ruimte) met inbegrip van optimalisatie in gebruik van bestaand vastgoed, herontwikkeling van individuele en geclusterde percelen. Een effectieve vastgoedaanpak kan echter in dit geval alleen wanneer het hand in hand gaan met opwaardering van de openbare ruimtelijke kwaliteit, de verduurzamingsopgave die er ligt en de aanpak van ondermijnende activiteiten en excessen. Dit pleit dan ook voor een programmatische aanpak vanuit de gemeente voor in dit gebied. Voor deze aanpak is voor een periode van in ieder geval 4 jaar een projectplan opgesteld vanuit de structuur van gebiedsontwikkeling voor de Westelijke Dordtse Oever (WDO). Het projectplan hiervoor treft u als bijlage bij dit voorstel aan.

Eén van de onderdelen in deze aanpak voor Dordtse Kil I, II en Amstelwijck-west - volledig in het lijn met de aanpak Ruimte voor banen - is een actieve sturing op het creëren van ruimte voor nieuwe bedrijven en het verbeteren van het klimaat en uitstraling van het terrein, via een actieve vastgoedaanpak van panden en kavels die op basis van de economische waarde in aanmerkingen zouden komen voor herontwikkeling. Op basis van inventarisatie gaat het t/m 2024 om 36.000 m2 dat in aanmerking komt voor aankoop en herontwikkeling, met inzet van bijdragen in de onrendabele toppen. Kijkend naar gangbare kengetallen die bij revitalisering van bedrijventerreinen gehanteerd kunnen worden dan is, gezien de omvang van de opgave uitgedrukt in vierkante meters, onze verwachting dat er sprake zal zijn van een totale onrendabele top van circa € 7 miljoen. Echter zijn wij van mening dat een deel van de investeringen in de onrendabele top vanuit de markt ingebracht zal worden. Dit maakt dat we vooralsnog uitgegaan van de totaal in te brengen onrendabele top van € 4 miljoen.

Aan deze opgave kunnen specifiek op output de volgende <u>prestatie indicatoren en voorwaarden</u> worden gekoppeld:

- ontwikkeling van 19 percelen herontwikkelingsgrond;
- uitgifte van circa 10 bouwrijpe percelen met eindgebruiker, op basis van herverkaveling waarbij een deel van deel van de percelen wordt samengevoegd om daarmee voor gewenst eindgebruik bruikbare schaalgrootte te creëren;
- in totaal opgeteld 3,7 hectare aan herontwikkeling van percelen;
- een uitgifte criterium van tenminste 65 arbeidsplaatsen per hectare, dus 240 arbeidsplaatsen in totaal. Op dit moment ligt het aantal arbeidsplaatsen op deze oude terreinen beduidend lager;
- aanleg van openbare voorzieningen (bijv. park);
- handhavingsprocedures oneigenlijk gebruik openbaar gebied op 10 adressen;
- handhaving strijdig gebruik op 5 adressen.

Echter naast de harde output factoren is de businesscase natuurlijk gericht op het realiseren op outcome. Deze outcome (zoals opwaartse spiraalvorming opleidingsniveau, type banen naar sectoren, doelstellingen op het gebied duurzaamheid en circulariteit, het vergroten aandeel vaste banen, enzovoort) worden verder per gebied concreet gemaakt in de uitgiftecriteria die bij de herontwikkeling worden gehanteerd. In de bijlage van het Actieplan Dordtse Kil I, II en Amstelwijck-west die u bij dit voorstel treft, wordt dit in de vorm van een van de bedrijfsterreinpaspoort (als voorbeeld, zoals die voor momenteel al voor allen bestaande bedrijventerreinen op de Westelijke Dordtse Oever met uitzondering van de Zeehaven zijn uitgewerkt) concreet gemaakt.

Daarnaast is ons voorstel uw raad jaarlijks te rapporteren met een voortgangsmonitor, zodat uw raad direct zicht houdt op het behalen van beoogde resultaat.

2. De havengebieden, met de prioriteit op de Tweede en de Derde Merwedehaven
Met de Zeehaven en de Merwedehavens beschikt Dordrecht over een flink areaal aan kade/havengeboden terreinen. Echter het aanbod van watergebonden terrein dat nog beschikbaar is voor uitgifte is minimaal tot nihil. De vraag daarentegen naar watergebonden werklocaties is echter groot en is op niveau van Zuid-Holland Zuid berekend op 10 tot 26 hectare.

Willen we als stad en regio ruimte kunnen blijven geven aan groei van technologische maritieme maakindustrie en stevige clusters bouwen dan zal hiervoor fysieke ruimte met kade voor vrijgespeeld moeten worden. Dat kan door bedrijven die op dit moment gevestigd zijn in deze havens maar daar verder geen gebruik van maken (zogenaamde droge bedrijven) actief uit te plaatsen naar reguliere bedrijventerreinen (zoals bijvoorbeeld Dordtse Kil I en II). De achterblijvende locatie uit te geven aan bedrijven die clusterversterkend zijn (bijvoorbeeld in de keten) en ook gebruik maken van het water. Deze maritieme bedrijven kenmerken zich vaak door een hun hoge innovatief karakter en met vraag naar goed/hoog opgeleid technisch personeel. Daarnaast moeten deze ontwikkelingen bijdragen aan de maartschappelijke verduurzamingsopgave van de maritieme sector en circulariteit. Denk bijvoorbeeld aan innovatie, kennis en kunde die nodig is in de transitie naar emissieloos varen. In combinatie met lopende innovatieprogramma's vanuit het Rijk en Europa kunnen de Drechtsteden hier landelijk voorloper worden en daarmee kennis aan de regio verbinden. Daarbij vergroot clustervorming van bedrijven (zo mogelijk samenwerkend in de keten) ook de kans op innovatie tussen bedrijven onderling en vraagt dat tegelijkertijd om het aan de stad en regio verbinden van kennis en talent.

Om deze bedrijven in hun groei te faciliteren, zullen we dan ook onder het mom van ‘het juiste bedrijf op de juiste plek’ ruimte moeten vrijspelen met een actieve grond- en vastgoedaanpak.

Een aantal concrete projecten is op dit moment al bekend bij uw raad en in realisatie, zoals de verplaatsing van Dolderman. Daarnaast is zicht op enkele potentiële nieuwe projecten. Zo wordt thans met de aankoop van het huidige Peute terrein (met de aanstaande verplaatsing naar het voormalig Nedstaal terrein te Alblasserdam) ruim 5 hectare vrijgespeeld voor watergebonden gebruik. Om locaties weer geschikt te maken voor watergebonden gebruik dient geïnvesteerd te worden in de aanwezige nautische infrastructuur bijvoorbeeld met de aanleg of vernieuwing van kades. Dat vraagt om hoge investeringen die in gangbare exploitatietermijnen van een bedrijf doorgaans niet terugverdiend worden. Die investeringen kunnen worden aangemerkt als onrendabele top op de ontwikkeling. Via de bijdrage in de onrendabele top kan de gemeente sturen in de gewenste maatschappelijke ontwikkeling die ons voor deze terreinen voor ogen staat.

De aanpak is projectgericht, waarbij per locatie de mogelijkheden worden verkend voor herontwikkeling. Op basis van gestructureerde aanpak worden per perceel de mogelijkheden in beeld gebracht om tot aankoop en herontwikkeling en zal de onrendabele op de investering in beeld worden gebracht. De businesscases (met beoogd maatschappelijk rendement) zullen met investeringsvraag afzonderlijk aan uw gemeenteraad worden voorgelegd.

3. De hoog stedelijke locaties, waaronder het centrum en de 19e- eeuwse schil en toekomstig Maasterras
Willen we werken aan de verbreding van de economische structuur in combinatie van woningbouwopgave aan de stad, verbinden van nieuwe doelgroepen zoals young potentials en modern vakmanschap (ook ICT en techniek gerelateerd), dan zullen we ons naast de aanpak op de bedrijventerreinen ook moeten richten op het centrumgebied en daar nieuwe aantrekkelijke werkmilieus creëren. Dat doen we op de goede bereikbare plekken nabij openbaar vervoer in binnenstedelijke gebied, in het rond het centrum en de Spoorzone Dordrecht.

De uitdaging om deze binnenstedelijke moderne werkmilieus beschikbaar te maken is heel groot. In de afgelopen jaren is circa 80.000 m² aan traditioneel en deels ook verouderd kantoor uit de markt gehaald. Omgerekend naar de huidige normen zou het dan gaan om een verlies van circa 20.000 arbeidsplaatsen in en rond het centrum. Met het huidig resterende aanbod van 50.000 m² rond het centrum en centraal station zit Dordrecht aan de onderkant van het noodzakelijke aanbod om in te spelen op de dynamiek van de markt en vragende lokale partijen snel te kunnen faciliteren. Dat kan een divers aanbod zijn van partijen, van ZZP-ers op zoek naar een aantrekkelijke en betaalbare werkomgeving, media- en communicatiebureaus, ICT diensten en bijvoorbeeld jonge kantoorhoudende bedrijvigheid ondersteunend aan het regionale cluster van maritieme en offshore bedrijvigheid. Maar het gaat ook over de verbinding naar

woningbouwopgave om het creëren van een aantrekkelijk woonproduct wat geschikt is voor woon- en werkcombinaties.

Het is dus ook absolute noodzaak om deze ontwikkeling van afname van werkfunctie in de binnenstad te kenteren naar situatie met het realiseren van aantrekkelijke en moderne werkmilieus, willen we werkgelegenheid en groei van inwoners in balans houden.

Op basis van een hiervoor opgestelde visie en aanpak gaan we uit van drie strategische ontwikkellijnen, te weten:

1. Actief ontwikkelen en borgen van vierkante meters voor binnenstedelijke werkfuncties van innovatieve clusters met uitstraling. We richten daarbij komende 4 jaar - ook met de herprofilering van gemeentelijk vastgoed - op de voorbereiding van tenminste 3 strategische vastgoedobjecten gericht op concepten die ruimte moeten bieden aan vernieuwende werkformules en binnenstedelijk ondernemerschap. Uitgaande van een opgave van 10.000 m2 aan herprofilering van objecten naar stedelijke werkfunctie zou dit elkaar opgeteld ruimte moeten bieden voor 500 binnenstedelijke arbeidsplaatsen.
2. Het oplopend met de woningbouwopgave verankeren en ontwikkelen van een economisch programma in de Dordtse Spoorzone, waarbij de gebieden rond het centraal station en het Maasterras ook specifiek geprofileerd worden als werklocaties voor vakmanschap en de nieuwe werkformules. Afgesproken is dan ook dat we tenminste 50.000 m2 aan werkprogramma in terug laten komen, uitgewerkt in de verschillende vormen van werkfunctie.
3. Verankeren en vermarkten van innovatieve concepten gebaseerd op functiemixprofielen en meer op strategisch niveau economische gebiedsprofielen. Deze keuzes met focus op deze drie ontwikkellijnen heeft voor nu als gevolg dat we geen structureel beleid ontwikkelen en realiseren met en voor sectoren als creatieve industrie, vakmanschap, start ups en scale ups, maar deze actiegericht versnellen en ontwikkelen over de as van concrete gebieds- en vastgoedontwikkeling.

Ook voor deze aanpak centrum c.q. binnenstedelijk gebied geldt dat we specifieke voorstellen met businesscases maken en waarbij uw gemeenteraad per geval een voorstel wordt gedaan om vanuit de reserve Ruimte voor banen investeringskrediet beschikbaar te stellen. Naast het inrichten van bestemmingsplannen/omgevingsplan voor de gebieden in en rond het centrum - met concreet beeld van waar welke werkfunctie is voorzien en in welke omvang - geldt specifiek voor deze aanpak dat we ons als gemeente actief gaan richten strategische vastgoedposities met conceptontwikkeling, het beter benutten van de gemeentelijk vastgoed tot actieve aankoop en herontwikkeling van panden (met concrete functiebestemming). Deze aanpak is weliswaar binnenstedelijk gericht, maar sluit één op één aan bij de werkwijze op de bedrijventerreinen. Mocht het nodig zijn om specifieke instrumenten in te zetten, zoals bijvoorbeeld via het instrument van fondsvorming met inbreng van middelen vanuit de deelreserve Ruimte voor Banen, dan zullen we uw raad daar eveneens voorstellen voor doen. Daarmee ook te zorgen dat in tijden dat het economisch minder gaat we kunnen blijven door ontwikkelen aan het programma.

Uitvoering
Voor al deze projecten in de drie genoemde gebieden worden investeringsvoorstellen voorbereid. Deze investeringsvoorstellen worden op basis van de haalbaarheid binnen de per gebied vastgestelde (financiële) kaders aan uw gemeenteraad voorgelegd. Het tempo waarin dat gebeurt is uiteraard ook afhankelijk van de dynamiek in de markt en het op juiste moment in het proces (bijvoorbeeld bij afloop van erfpacht, of bij bedrijfsovername, verkoop of groeiambitie) in contact te treden met die bedrijven over groei en locaties. Dit vraagt dus ook een werkwijze waarin we in nauw contact staan met die bedrijven over wat er speelt (= strategisch accountmanagement).

Voordat we tot de investeringsvoorstellen kunnen komen, moeten diverse werkzaamheden en activiteiten verricht worden. Denk dan aan de uitvoering van marktanalyse per ontwikkellocatie of vastgoedpositie, het verrichten van taxaties, het in beeld brengen van de (nautische) infrastructuur en investeringskosten die ermee gepaard om tot herstel/ aanleg te komen, het uitvoeren van milieu- en geluidsonderzoek, subsidieverkenning, enzovoort. Dit doen we in nauwe samenwerking met de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden (ROM-D), waarbij de gemeente besluit - wanneer dat van toegevoegde waarde is - risicodragend de ontwikkeling ter hand te nemen. Op het moment dat de gemeente grondpositie verkrijgt kan er een kostendekkende grondexploitatie

worden geopend. In dat geval worden de voorbereidingskosten geactiveerd (IVA) vooruitlopend op een vastgestelde bouwgrondexploitatie. Hetzelfde geldt ook in het geval wanneer de ROM-D op risico grond verwerft. In dat geval worden ook door hen de voorbereidingskosten geactiveerd en komen deze niet meer ten laste van het voorbereidingskrediet Ruimte voor Banen.

WDO; revitalisering Kil I en II
Naast de hierboven beschreven ontwikkelaanpak is voor specifiek de WDO een extra inzet nodig op:

1. De aanpak verbetering vestigingsklimaat op specifiek Dordtse Kil I en II vraagt niet alleen om grondbeleid. Deze reviltaliseringsopgave vraagt ook om een aanpak van de private en openbare ruimtelijke kwaliteit, het verbeteren van voorzieningen voor ondernemers en het maken van een verduurzamingsslag en de aanpak van ondermijning. Deze aanpak is er op gericht om het basisniveau van de bedrijventerreinen weer op orde te brengen en daarmee investeringen in vastgoed en herontwikkeling van percelen te laten renderen. De revitaliseringaanpak voor Kil I en II maakt daarom deel uit van de strategie Ruimte voor banen.
2. Naast het reguliere gebiedsmanagement, zoals dat gemeentelijk voor alle stadsdelen is ingericht, is aanvullend voor de WDO een gebiedsgerichte doorvertaling van de stad brede opgaven - op het vlak van economie (banen met impact), duurzaamheid en veiligheid - nodig. In de gebiedsgerichte concretisering en samenhang tussen de opgaven en de gebieden onderling, vraagt dit om een programmasturing met een aparte programmamanager.

Advisering en onderzoeken
Ter ondersteuning van de hiervoor genoemde werkzaamheden is het in de meeste gevallen noodzakelijk (extern) advies te verkrijgen over bepaalde onderwerpen en daarvoor onderzoeken uit te zetten. Te denken valt aan milieurapportages, financiële onderzoeken, ontwikkelmogelijkheden, bedrijfsprofielen en kostenanalyses.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?
Niet alle voorbereidende werkzaamheden zullen tot concrete investeringsvoorstellen leiden. Gedurende de voorbereiding kan geconcludeerd worden dat een potentieel project niet haalbaar blijkt te zijn of onvoldoende resultaat oplevert in relatie tot de benodigde investering. Wij zijn echter van mening dat juist door een zorgvuldige voorbereiding voorkomen wordt dat bij de uitvoering van projecten dergelijke conclusies getrokken moeten worden en dan nog hogere kosten gemaakt zijn.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?
Dit voorstel is in hoge mate gestoeld op het reserveringsvoorstel Ruimte voor Banen dat aan uw raad is voorgelegd en waarover u in juli 2021 een besluit heeft genomen in het kader van de Agenda Dordrecht 2030. Voor een beschrijving van het proces dat aan dat reserveringsvoorstel ten grondslag heeft gelegen, verwijzen wij u graag kortheidshalve naar dat voorstel.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?
Reserveringen Agenda Dordrecht 2030 - Raadsvoorstel;
Vaststellen Kadernota 2022 - Raadsvoorstel;
Hoe wordt dit betaald?
Conform de uitgangspunten van de businesscase Ruimte voor Banen worden gereserveerde middelen voor de onrendabele top afdekking aangewend. Een onrendabele top wordt in de meeste gevallen veroorzaakt doordat de economische waarde van vastgoed en grond vaak hoger ligt dan de waarde bij uitgifte van de gronden na herontwikkeling. De kosten van verwerving, sloop, sanering en bouw- en bouwrijp maken zijn vaak hoger dan de taxatie waarde van de gronden. Daarnaast kan een onrendabele top ontstaan door bijvoorbeeld de aanleg van infrastructurele werken en aanleg van openbare ruimte, enzovoort. Desalniettemin vergt elke ontwikkeling voorwerk en voorbereiding, juist om te weten welke kant dat we op (kunnen) gaan en daarmee vanuit de revitalisering of herontwikkeling de maximale toegevoegde waarde voor de stad te realiseren. Voor elk gebied/opgaven geldt daarbij een eigen financieel kader.

De aanpak WDO/Revitalisering Dordtse Kil I/II
Voor de aanpak WDO/revitalisering Kil I/II is de volgende inzet voorzien:

- € 250.000,- per jaar voor programmamanagement WDO, met verbijzondering naar de revitaliseringsopgave Kil I/II en Amstelwijck-west. Deze inzet is voor de periode van 4 jaar en gaat dus in totaal om € 1.000.000,-, waarvan maximaal € 300.000,- als voorbereidingskrediet ten laste wordt gebracht van de Reserve Ruimte voor Banen. Het overig hiervoor benodigde budget wordt gedekt uit huidige al beschikbare exploitatiemiddelen.
- € 600.000,- voor drie jaar voor de aanpak ruimtelijke kwaliteit en voorbereidingskosten ten behoeve van herontwikkellocaties zoals beschreven in bijvoegde aanpak/bijlage. Ook dit bedrag wordt ten laste gebracht van de Reserve Ruimte voor banen.

Aanpak werken centrum/spoorzone
Voor de aanpak is een totaal bedrag benodigd van € 400.000,- ten behoeve van een locatie-uitwerking/conceptontwikkeling/taxaties. De investeringsvoorstellen ten laste van de Reserve Ruimte voor banen leggen wij separaat aan uw gemeenteraad voor.

Aanpak Merwedehavens
Naast de inzet van de ROM-D voor zowel de aankoop van het Peute terrein en de Derde Merwedehaven is voor de gemeentelijke begeleiding en onderzoeken een bedrag benodigd van € 100.000,- aan voorbereidings- en plankosten. Op basis van de nader uit te werken businesscases leggen wij ook in dit geval separate investeringsvoorstellen aan uw raad voor.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?
Met het door uw raad te verlenen voorbereidingskrediet voor het programma Ruimte voor Banen kan de projectorganisatie worden ingericht en kunnen de voorbereidingswerkzaamheden gestart worden. Aan de hand van deze voorbereidingswerkzaamheden worden concrete investeringsvoorstellen uitgewerkt. Deze investeringsvoorstellen worden ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd. De uitvoering van de fysieke projecten vindt plaats, aansluitend op uw besluit inzake deze investeringsvoorstellen. De investeringsvoorstellen geven zicht op:

- de activiteiten en benodigde investeringen;
- het effect van het project op de te behalen doelstellingen;
- de planning en doorlooptijden;
- de betrokken partijen en de benodigde besluitvorming;
- de benodigde gemeentelijke middelen en de cofinanciering.

Het door uw raad te verlenen voorbereidingskrediet voor de revitaliseringsopgave Dordtse Kil I/ II en Amstelwijck-west, de aanpak op de Merwedehavens en het centrumgebied ,stelt ons in staat om de nodige (voorbereidende) activiteiten te starten/continueren ten aanzien van de uitvoering van het projectplan.

Ook maken we nadere afspraken met de ROM-D over hun inzet voor de aanpak Ruimte voor Banen, en wat daarvoor vanuit de ROM-D in de governance op in te richten is.

Met het door uw raad te verlenen handelingsvrijheid worden we in staat gesteld om snel te kunnen handelen en op kansen in de markt te kunnen inspelen; het stelt ons in staat om binnen de gestelde kaders tot snel tot verwerving van percelen over te gaan.

Het college van Burgemeester en Wethouders

Zaaknummer 2022-0169310

De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 18 oktober 2022 inzake Beschikbaar stellen van een krediet voor de Uitvoering van het programma Ruimte voor Banen;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet; artikel 191, lid 1 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

een voorbereidingsbudget van € 1.400.000,- beschikbaar te stellen voor een periode van 4 jaar voor de uitvoering van het programma Ruimte voor banen, en te dekken uit de deelreserve Agenda Dordrecht 2030 Ruimte voor Banen;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijzigingen met nummers 222037 en 2223003;

het college van burgemeester en wethouders een handelingsvrijheid van maximaal € 4.000.000,- te geven ter financiering van onrendabele toppen bij de aanschaf van percelen op Dordtse Kil I, II en Amstelwijck West, onder de voorwaarde dat de businesscase voor het betreffende perceel voldoet aan de in dit raadsvoorstel gestelde criteria.

Aldus besloten in de vergadering van