

Aan
de gemeenteraad

Datum 5 december 2023
Zaaknummer 2023-0165603
Betreft Geen wensen en bedenkingen bij Uitvoerings- en financieringsstructuur 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

geen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen over de oprichting en de statuten van drie entiteiten: de Dordrecht Capital Dordtse Kil I en II BV, de Dordrecht Capital Binnenstad BV en de Dordrecht Beheer BV;

onder de opschortende voorwaarde van instemming van de aandeelhoudervergadering ROM-D ten aanzien van het gefaseerd uitkeren van ingelegd kapitaal en interimdividend vanuit Kil III CV aan de deelnemers, in te stemmen met de inbreng van € 6.000.000,-;

waarvan € 4.000.000,- in Dordrecht Capital Dordtse Kil I en II BV en € 2.000.000,- in Dordrecht Capital Binnenstad BV;

in te stemmen met het inbrengen in de Dordrecht Capital Dordtse Kil I en II BV van de eerder besloten € 4.000.000,- ten laste van de reservering Ruimte voor Banen voor specifiek de aanpak op Dordtse Kil I/II en Amstelwijck-West;

in te stemmen met 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.

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, waaronder € 20,5 miljoen voor het programma Ruimte voor Banen. Het besluit tot aanwending van deze deelreserves is eveneens voorbehouden aan de raad.

Op 29 november 2022 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbudget van € 1,4 miljoen beschikbaar gesteld voor een periode van vier jaar voor de uitvoering van het programma Ruimte voor Banen. Daarnaast heeft de raad aan het college van burgemeester en wethouders een handelingsvrijheid van maximaal € 4 miljoen gegeven 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 het raadsvoorstel gestelde criteria.

De uitvoering van het programma binnen het mandaat is verder aan het college. Afgelopen jaar zijn op Dordtse Kil I en II daarvoor de eerste herontwikkelingstrajecten gestart.

Voor de aankoop en herontwikkelingsprojecten op de Merwedehavens en in de toekomst in het centrumgebied, worden samen met de Regionale Ontwikkelmaatschappij Drechtsteden (ROM-D) separate businesscases voorbereid met investeringsclaims (lees: onrendabele top-bijdragen) die ten laste van de reservering Ruimte voor Banen separaat ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Wat is het doel?

Zoals bekend moet het programma Ruimte voor Banen bijdragen aan een verbetering van de sociaaleconomische positie van Dordrecht. Daarvoor worden vanuit het programma investeringen gedaan gericht op het verbinden aan de stad 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 dus een brede aanpak ingezet, met actief grond- en vastgoedbeleid als één 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. De afgelopen jaren zijn door samenwerking met de ROM-D en de inbreng van risicodragend werkkapitaal daarvoor de eerste stappen gezet, met zichtbaar resultaat, zoals de verplaatsing van de firma Dolderman naar de Tweede Merwedehaven en de aanstaande doorschuif van de firma Peute naar het Nedstaal-terrein in Alblasterdam. Ontwikkelingen die een positief effecten (moeten) hebben op behoud en groei van werkgelegenheid enerzijds en tegelijkertijd ook gunstige effecten op de leefbaarheid.

De volgende stap is nu om deze bewezen aanpak met inbreng van werkkapitaal ook lokaal verder vorm te geven, onder meer met de oprichting van twee lokale Commanditaire Vennootschappen met werkkapitaal, zodat we ook voor de lokale agenda van het programma Ruimte voor Banen een gestructureerde en bewezen effectieve ontwikkelaanpak met de ROM-D kunnen inzetten. Daarmee leggen we voor komende jaren een stevig fundament onder de uitvoering van het Dordtse programma Ruimte voor Banen, in het verlengde van de huidige werkwijze op de Merwedehavens (met eerder Dolderman en de aanstaande verplaatsing Peute) die werd gerealiseerd met inzet vanuit de regionale Projecten CV.

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

1.1. Voor de realisatie van het programma Ruimte voor Banen is een actieve rol gewenst bij de herontwikkeling en uitgifte van bedrijfskavels.

Onder het programma Ruimte voor Banen zetten we in op goed functionerende werklocaties (zowel bedrijventerreinen als binnenstedelijk), met courante kavels voor bedrijvigheid met werkgelegenheid op alle niveaus. Aangezien het financieel rendement voor marktpartijen leidend is, worden hierbij niet altijd de maatschappelijk gewenste ontwikkelingen bereikt. Dat vraagt in sommige gevallen om een actieve publieke rol bij herontwikkeling en uitgifte, vergelijkbaar aan actieve grondpolitiek en in aanvulling op de markt, een rol waarvoor we een ervaren en deskundige partner hebben in de ROM-D.

1.2. De actieve inzet op herontwikkeling is onderdeel van een integraal programma voor de werklocaties.

De aanpak op de herontwikkelingen in het kader van het programma Ruimte voor Banen is in hoofdzaak gericht op drie gebieden:

1. 1^e en 2^e Merwedehaven.
2. Dordtse Kil I en II/Amstelwijck-West.
3. Binnenstedelijke werklocatie ontwikkeling (binnenstad/centrum).

Voor het programma Ruimte voor Banen is op 29 november 2022 het uitvoeringsprogramma vastgesteld, met de beoogde doelen en resultaten (sector en banen profielen) met een indicatieve toedeling van de investeringsmiddelen per gebied gebaseerd op de omvang van de gebieden en geïdentificeerde kansen per terrein. Daarbij wordt in eerste instantie gedacht aan € 12,5 miljoen voor de opgave Dordtse Kil I/II en Amstelwijck-West, € 4 miljoen voor de economische opgave in het centrum/binnenstad en eveneens € 4 miljoen voor de aanpak Merwedehavens. Voor een nadere toelichting van de opgave per gebied verwijzen wij naar het voorstel uit november 2022.

Voor zowel de Binnenstad, de Stadsas (Sporzone) als ook voor de Westelijke Dordtse Oever zijn zoals bekend reeds eigen programmastructuren ingericht, met ook eigen programmadoelen en budgetten. Voor wat betreft de programmering in die gebieden sluiten we daar met ontwikkelformule en instrumenten vanuit Ruimte voor Banen specifiek gericht op de economische opgave die ons te doen staat, op aan. De integrale ruimtelijke sturing (in samenhang met wonen, bereikbaarheid, enzovoort) is echter verankerend in die programmastructuren. Wel is zaak om vanuit de aanpak Ruimte voor banen de middelen beschikbaar te stellen om uiteindelijk tot scherp economisch profiel te komen.

Voor wat betreft de ontwikkeling op de 1^{ste} en 2^{de} Merwedehaven, deel uitmakend van de regionale aanpak op de oeverlocaties en inzet vanuit de Regiodeal Drechtsteden – Gorinchem met gereserveerde cofinanciering van de € 1,25 miljoen, worden samen met de ROM-D projectgewijs de eerste aankopen gedaan. Dan gaat het over de watergebonden herontwikkeling van de Peute-locatie (met de gerealiseerde verplaatsing van het gelijknamige bedrijf naar het Nedstaal terrein te Alblasterdam) en de aankoop van de PROAV locatie op de 3^e Merwedehaven. Het gaat om locaties van elk afzonderlijk circa vijf hectare, met beschikbaarheid van kadevoorziening. Voor beide herontwikkelingslocaties volgen afzonderlijke investeringsvoorstellen voor college en raad, inclusief de geprognoseerde financieringsvraag voor de onrendabele top. Naar verwachtingen volgen deze voorstellen nog voor het einde van het jaar, dan wel uiterlijk eerste kwartaal 2024.

1.3. De actieve aanpak vereist een robuuste uitvoeringsorganisatie en -structuur.

Voor een actieve grond- een vastgoedaanpak op onze werklocaties is een robuuste uitvoeringsstructuur nodig. Daarom hebben we advies- en accountantsbureau Deloitte enige tijd terug de vraag gesteld om ons te adviseren over de meest geschikte uitvoeringsorganisatie om de hierboven omschreven aanpak structureel en effectief vorm te geven.

De conclusie van Deloitte is dat hiervoor de bestaande structuur van ROM-D gebruikt zou kunnen worden. In hun rapport 'Scenario's voor uitvoering Programma voor Ruimte voor Banen' worden meerdere uitvoeringsvarianten onderzocht: (a) uitvoering door gemeente, (b) uitvoering extern voor rekening en risico van de gemeente en (c) (risicodragende) uitvoering door een externe entiteit waarvan de gemeente (mede) aandeelhouder is. De voorkeursvariant bleek de (risicodragende) uitvoering door een (bestaande) externe entiteit met opdrachtgeverschap/aandeelhouderschap van de gemeente, zoals dat nu ook is georganiseerd voor de regionale projecten middels de ROM-D, waarvan voor Dordrecht de casussen Dolderman en Peute goede voorbeelden zijn. Daarbij biedt een externe entiteit de gemeente als voordeel dat het kan blijven sturen op de publiek (geborgde) belangen maar tegelijkertijd ook mogelijkheid wordt om project snel en efficiënt uit te voeren, meer dan dat de gemeente dat kan. Juist het aspect van snelheid (maar wel met zorgvuldigheid), met inbreng van deskundigheid, om tot aankoop te kunnen overgaan. Zie in de bijlage het advies van Deloitte, waarin ook de verschillende varianten met de voor- en nadelen worden toelicht.

1.4. Voor het Dordtse programma Ruimte voor Banen creëren we een Dordtse structuur onder de regionale ROM-D.

In navolging op de huidige regionale Projecten CV van de ROM-D, die zich uitsluitend richt op de uitvoering van regionale herontwikkelingsprojecten die onderdeel uitmaken van de regionale agenda (met name de focus op de werklocaties op de oevers), is het voorstel om ook voor de gebieden Dordtse Kil I/II en Amstelwijk-West en voor de binnenstedelijke werklocatieopgave de volledige grond- en vastgoedontwikkeling in twee aparte lokale (dus louter Dordtse) CV's te plaatsen, elk met een eigen opdracht, structuur en kapitaalbreng voor aankoop en herontwikkeling, waaronder het saneren, bouwrijp maken en uitgifte onder de vastgestelde projectkaders.

Het uitgangspunt is dat daarmee de ROM-D (via de daarvoor nieuw op te richten entiteiten) de volledige verwerving, herontwikkeling en uiteindelijk uitgifte op specifiek Dordtse Kil I/II en Amstelwijk-West 'risicodragend' op zich neemt en na herontwikkeling teruglevert aan de gemeente vooruitgifte in erfpacht. In dat geval vloeit het werkkapitaal ook weer terug, en is dat dus revolverend (terugvloeiend) geld.

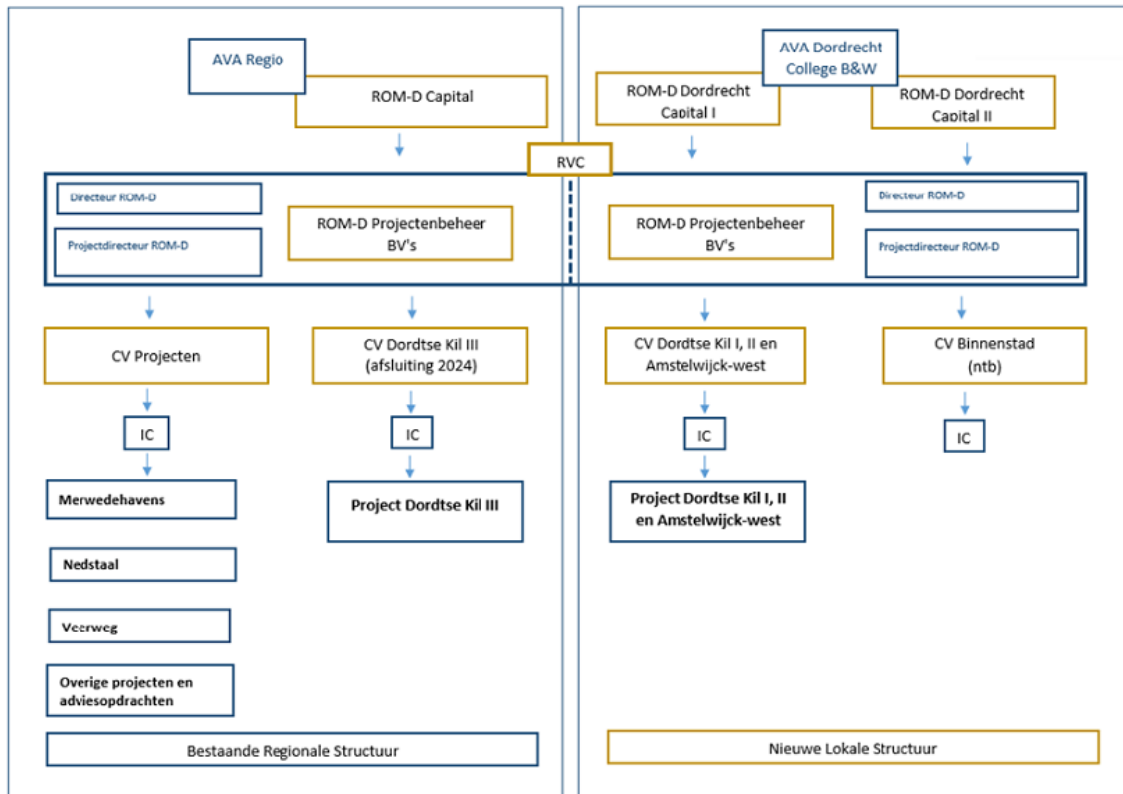
Voor specifiek de binnenstedelijke werklocaties (binnenstad/ centrum) kan het gaan om bijvoorbeeld de aankoop van strategische vastgoedposities met impact op de directe omgeving en het functioneren van de binnenstadeconomie middels herontwikkeling of een kwaliteitsimpuls. Daarbij kan hier ook gekozen worden voor verkoop aan een belegger met een

langetermijnperspectief dan wel – zoals we die in andere steden met historisch profiel terugzien – een stadsherstelfonds met een duurzaam maatschappelijke oogmerk. Ondanks eerdere ideeën vanuit private partijen beschikt Dordrecht nog niet over een stadsherstelfonds voor de binnenstad. Daarom kijken we vanuit de vastgoedaanpak onder het programma Levendige Binnenstad of de oprichting van een dergelijk fonds samen met lokaal betrokken beleggers gerealiseerd zou kunnen worden. Dit vraagt uitwerking, maar zou als instrument een goed aanvulling zijn op de hier voorgestelde CV. Vanuit het Programma Levendige Binnenstad wordt daar verder invulling aan geven.

1.5. We werken de genoemde structuur uit door als gemeente twee kapitaal BV's op te richten, waaronder met één beheer BV de twee CV's opgericht worden.

De nieuwe ROM-D structuur binnen de door de gemeente Dordrecht op te richten vennootschap-constructie in de vorm van een commanditaire vennootschap ziet er dan in technische zin als volgt uit:

1. de gemeente richt twee besloten vennootschappen op, de zogenoemde 'Capital B.V.'s, waarvan de gemeente 100% aandeelhouder is;
2. de Capital B.V.'s richten op hun beurt gezamenlijk één B.V. op, de zogenoemde 'Beheer B.V.', waarvan de Capital B.V.'s gezamenlijk 100% aandeelhouder zijn;
3. de Capital B.V.'s en de Beheer B.V. richten samen de commanditaire vennootschappen (CV's) op, waarvan de Capital B.V.'s 99% aandeelhouder zijn en de Beheer B.V. 1%; de Beheer BV is de beherende vennoot van de CV's, de gemeente is de stille vennoot van de CV's. De projecten worden ondergebracht in de CV's. Deze constructie beperkt het risico van de gemeente (aandeelhouder) tot maximaal het ingelegde kapitaal (deze juridische structuur is gebruikelijk bij ontwikkelmaatschappijen);
4. de Capital B.V.'s stellen een Raad van Commissarissen (RvC) aan. Deze RvC stelt op haar beurt de directeur aan van de beheer B.V., waarvoor goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente vereist is;
5. alle businesscases voor projecten dienen te worden goedgekeurd door de RvC en door ons college. Daarvoor worden alle businesscases nog beoordeeld door een apart onafhankelijk Investment Committee, waarvan de leden zijn aangesteld door de RvC en welke aanstelling dient te worden goedgekeurd door ons college. Voor invulling van het Investment Committee is het voorstel om deze in te huren vanuit ROMD. De RvC krijgt dezelfde bemensing als de regionale ROMD, Maar staat daar dus verder los van.
6. het Project zal, na toetsing door gemeentelijk adviesteam bestaande uit de verschillende disciplines op de gemeentelijke doelstellingen, worden uitgevoerd in naam van de ROM-D Vennootschap, met dien verstande dat de relevante overeenkomsten voor het Project door en op naam van de ROM-D Vennootschap zullen worden gesloten.



Afb. Governance ROM-D huidig en nieuw t.b.v. Ruimte voor Banen

1.6. Via de CV-constructie borgen we sturing vanuit de gemeente op de uitvoering.

De sturing vanuit de gemeente op de inzet vanuit de ROM-D wordt met de oprichting op de daarbij op verschillende manieren geborgd:

1. Via het aandeelhouderschap in de twee CV's waarvan de gemeente Dordrecht, anders dan bij het bestaande regionale Projecten CV, de enige aandeelhouder is. De beide CV's krijgen een eigen opdracht waar via het aandeelhouderschap op gestuurd wordt. Die opdrachten worden door het college vastgesteld.
2. Naar verwachting zal in bijna alle gevallen sprake zijn van een onrendabele top op de ontwikkeling. Wij zullen dan ook binnen het eerder door uw raad gegeven handelingsmandaat tot € 4 miljoen voor specifiek Dordtse Kil I/II en Amstelwijck-West moeten blijven; daarnaast zal uw raad voor de overige businesscase moeten instemmen met de gewenste onrendabele top-bijdrage (gekoppeld aan de gemeentelijke doelstellingen). In de businesscase en het voorstel aan uw raad worden altijd de beoogde maatschappelijke effecten (banen, clusterversterking, etc.) gepresenteerd. De afweging en het besluit op de onrendabele top-bijdrage is daarmee altijd aan de gemeente. Daarmee blijven college en gemeenteraad aan het stuur wat betreft de afweging op de publieke investeringen en daarmee de facto op de gehele businesscase.
3. De businesscases dienen voor de ROM-D sluitend te zijn, met daarbij de gemeentelijke bijdrage of die van andere overheden (bijvoorbeeld vanuit de Regiodeal voor de Merwedehavens) in de onrendabel top meegerekend. Het Investment Committee, met deskundige inbreng, zal strikt toezien op de vraag of het financieel verantwoorde investering betreft.

Alleen investeringsvragen die een positief advies krijgen van het Investment Committee zullen aan college en raad worden voorgelegd. Daarbij moet afgewogen worden of de case sluitend is met behulp van en onrendabele top waarover dan gelijktijdig besloten moet worden.

1. Naast de uitgangspunten van het bestemmingsplan en de publieke verantwoordelijkheden die de gemeente ook bij herontwikkeling heeft in te vullen, worden ook de uitgiftecriteria

door de gemeente vastgesteld. De herontwikkeling door de ROM-D moet altijd binnen die kaders en criteria plaatsvinden. Voor wat betreft Dordtse Kil I/II en Amstelwijck-West zijn die in het uitvoeringsprogramma van november 2022, vastgesteld. Voor de grotere businesscases, zoals op de Merwedehavens, worden die per ontwikkeling/ perceel vastgesteld.

2. Wij stellen daarnaast als voorwaarde dat het steeds om projecten moet gaan welke binnen vijf jaar afgerond kunnen worden, zodat risico's van gewijzigd marktperspectief zo klein mogelijk worden gehouden.

1.7. Wethouder Van Benschop is als portefeuillehouder voor het programma Ruimte voor Banen de aangewezen wethouder voor de behartiging van het gemeentelijk aandeelhouderschap in de CV-constructies.

Zoals beargumenteerd bij beslispunt 1 ligt het aandeelhouderschap in beide kapitaal BV's en indirect in beide CV's bij de gemeente. Dit vereist een bestuurder die belast is met de behartiging van dit aandeelhouderschap. Meest voor de hand liggend is om dit te beleggen bij de portefeuillehouder van het programma Ruimte voor Banen, waar de beleidsmatige grondslag ligt. De aanwijzing van wethouder Van Benschop als vertegenwoordiger van de aandeelhouder is een bevoegdheid en dus een besluit van ons college.

2.1. Beide nieuwe CV's kunnen worden gekapitaliseerd met de middelen die vrijkomen uit de CV Dordtse Kil III.

Het voornemen is om op 21 december aanstaande de aandeelhoudersvergadering van ROM-D te laten instemmen met het voornemen tot beëindiging van het CV Dordtse Kil III. Het terrein is na een periode van ongeveer twintig jaar de start nagenoeg volledig door de ROM-D uitgegeven, waardoor het geïnvesteerde kapitaal en alle winsten (dividenden) onder aftrek van de te verrekenen negatieve algemene reserves (Kil III CV: Noordoevers, Projecten CV: overige projecten) gefaseerd kan worden uitgekeerd aan de deelnemende gemeenten, de provincie en ROM-D Capital. Voor Dordrecht gaat het daarbij om een bedrag (kapitaal en winst bij elkaar opgeteld) van ongeveer € 6 miljoen.

Op basis van de liquiditeitsprognose zal de eerste uitkering van ongeveer € 4,5 miljoen aan de gemeente Dordrecht aan het einde van het eerste kwartaal 2024 plaatsvinden en afhankelijk van uitgifte van de laatst resterende kavels op Dordtse Kil III, nog voor het einde van 2024 de resterende € 1,5 miljoen.

Hoewel het totaal van € 6 miljoen een behoorlijk bedrag is, is het naar verwachting te weinig als werkkapitaal om projecten in de twee nieuwe CV's uit te kunnen voeren, althans als het gaat om ontwikkelkansen die we in de binnenstad/centrum op het oog hebben.

Los van te verwerven vastgoed dienen de percelen immers bouwrijp gemaakt/gesaneerd te worden. Voor wat betreft de kansen die zich voordoen in de binnenstedelijke werkopgave, met aankoop en herontwikkeling van strategisch vastgoed, is het nu lastig te behalen welke feitelijke kapitaalbehoefte er is. Dit zal per casus/businesscase duidelijk moeten worden. Voor de financiering is doorverstreking door de gemeente dan ook het uitgangspunt.

Het voorstel is € 4.000.000,- in te brengen als werkkapitaal voor het CV Dordtse Kil I en II, met als extra inhoudelijk motivatie dat we daarmee opbrengsten uit rendabele uitgifte (lees: Kil III) herinvesteren in opgaven op onze bestaande werklocaties en daarmee onze economische opgave kunnen realiseren. Daarmee houden we dus de opbrengsten op de uitgifte Kil III als werkkapitaal ten behoeve van Ruimte voor Banen. Het resterend deel van € 2.000.000,- dient dus als werkkapitaal voor de aanpak in de binnenstad, voor aankoop en herontwikkeling van strategische vastgoedlocaties.

Tenslotte wordt ook met de andere vennoten van de CV Kil III, waaronder gemeenten uit de Drechtsteden en de provincie Zuid-Holland, gesproken over hoe gezamenlijke om te gaan met de aan hen uit te keren kapitaal- en winstnemingen, gekoppeld aan de ruimtelijke opgave van de maritieme agenda Drechtsteden die thans in uitwerking is. Vooruitlopend op de uitwerking maritieme agenda zijn door Dordrecht met de provincie Zuid-Holland separate (proces)afspraken gemaakt over de Dordtse inzet op de onrendabele top afdekking (ad € 4 miljoen in reservering vanuit de gemeentelijke middelen Ruimte voor banen) ten behoeve de herontwikkeling van de Merwedehavens (Tweede en Derde Merwedehaven) voor de maritieme industrie.

2.2. Deze kapitalisatie is toereikend gezien de prognose van het werkkapitaal voor Dordtse Kil I/II. Op basis van de planning voor fase 1 en 2 (2022 t/m 2026) voor de aanpak op Dordtse Kil I/II en Amstelvijk-West is de inschatting dat circa € 3,5 miljoen tot maximaal € 7,3 miljoen nodig is om de betreffende projecten op Dordtse Kil I en II te kunnen uitvoeren. Die aankopen vinden gefaseerd plaats waardoor na herontwikkeling en uitgifte het kapitaal weer vrijkomt.

De huidige boekwaarde inclusief de onlangs gedane aankopen op betreffende terreinen bedraagt circa € 3,5 miljoen; De prognose voor de nog resterende aankopen tijdens deze collegeperiode bedraagt € 3,7 miljoen.

De ontwikkelwaarde voor de huidige in eigendom zijnde percelen bedraagt € 8,3 miljoen. Rekening houdend met de gefaseerde uitgaven tussen 2024 en 2026 is de beschikbare liquiditeitsstroom van € 3.882.024,- aan beschikbaar werkkapitaal toereikend.

2.3. Met deze kapitalisatie kan in elk geval een start gemaakt worden op de binnenstedelijke werklocaties, waaronder de binnenstad.

Op dit moment worden strategische herontwikkelingslocaties samen met de ROM-D in kaart gebracht en beoordeeld op impact en (maatschappelijke) meerwaarde bij herontwikkeling. Verwachting is dat nog voor het einde van het jaar tot strategische aankoop kan worden overgaan. Afhankelijk van de aankoopwaarde en herontwikkelkosten moet beoordeeld worden of het voorgestelde werkkapitaal € 2.000.000,- toereikend is. Indien het geval en er dus meer werkkapitaal noodzakelijk is zal dit samen met de uitwerking businesscase en aanvraag onrendabele top bijdrage aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Aan een raadsvoorstel met een businesscase gaan te allen tijde de volgende stappen vooraf:

1. positieve advisering per casus door het investment committee, én
2. advisering aan ons college door het gemeentelijk treasury comité ten aanzien van leenvoorwaarden, en
3. een sluitende businesscase met inbegrip van gelijktijdige afdekking van/besluitvorming door uw raad over eventuele onrendabele toppen.

Verder is het goed om te benadrukken dat per businesscase voor wat betreft de aankoop van vastgoed fiscaal gezien ten allen tijde de meest gunstige optie wordt gekozen. In voorkomende gevallen kan dat dus betekenen dat de gemeente rechtstreeks vastgoed aankoopt (in plaats van via de ROM-D/het kapitaalfonds), met vervolgens wel de ROM-D als gedelegeerd ontwikkelaar. De variant waarvoor gekozen wordt, wordt per businesscase beargumenteerd en eveneens ter besluitvorming aan college en raad voorgelegd.

3. Overdracht onrendabele top bijdrage Dordtse Kil I/II en Amstelvijk west naar het nieuwe fonds.

Op 29 november 2022 heeft uw raad besloten ons college een handelingsvrijheid van maximaal € 4 miljoen te geven ter financiering van onrendabele toppen bij de aanschaf van percelen op Dordtse Kil I/II en Amstelvijk West, onder de voorwaarde dat de businesscase voor het betreffende perceel voldoet aan de in dit raadsvoorstel gestelde criteria. Gezien de kansen in de markt die zich op dat moment voordeden en om ook op dit bedrijfsterrein aan de slag te kunnen gaan met herontwikkeling, is besloten om vooruitlopend nieuwe structuur de percelen via de gemeente aan te kopen en te starten met de herontwikkeling (met personele inzet van de ROM-D). Met de nieuwe ontwikkelstructuur zoals in de raadsvoorstel voorgesteld zal de verwerving en herontwikkeling worden uitgevoerd door de ROM-D. Daarmee zal niet de gemeente maar de ROM-D geconfronteerd worden met de onrendabele toppen die moeten worden afgedekt. Wij vragen u nu dus een budget om een bijdrage in de voorcalculatorische onrendabele toppen tot € 4 miljoen aan de ROM-D te kunnen doen waarna zij verder de risicodragende partij in de herontwikkeling zijn. Hiermee komt de eerdere besluitvorming met betrekking tot handelingsvrijheid van het college om grondaankopen te doen, te vervallen, en wordt het onderdeel van de nieuwe structuur waarbij uiteindelijk de gemeente (via het aandeelhouderschap) wel sturend blijft als het gaat om de bij dit budget gestelde doelen/prestaties (zie het raadsvoorstel van november 2022) en zullen wij daar op onze beurt zoals afgesproken periodiek met een voortgangsrapport verantwoording over afleggen aan uw raad.

4. In 2023 heeft de gemeente onder het programma Ruimte voor Banen reeds zelf drie percelen aangekocht, welke nu kunnen overgaan naar de nieuwe CV-structuur.

In 2023 zijn binnen de hierboven genoemde handelingsvrijheid van ons college, drie percelen aangekocht. Het betreft de percelen Daltonstraat 9, Daltonstraat 25 en Kelvinstraat 3. Zodra de nieuwe CV-structuur is opgetuigd, is het logisch deze percelen niet separaat en parallel als gemeente zelf te herontwikkelen met personele ondersteuning van ROM-D, maar dit binnen de nieuwe CV-structuur onder ROM-D te laten plaatsvinden.

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

Door bureau Houthoff is onderzocht of er met deze financiële constructie sprake is van staatssteun. Dat is niet het geval, kortgezegd omdat de transacties plaatsvinden tussen de gemeente Dordrecht en een B.V. waarvan de gemeente Dordrecht enige aandeelhouder is en daarmee overwegende invloed heeft op de strategie van deze entiteit.

ROM-D hanteert bij de uitgifte het gemeentelijk uitgiftebeleid, waarbij conform het Didam-arrest kavels openbaar worden uitgegeven en waarbij de uitgiftecriteria geobjectiveerd worden gemaakt. Voor het aanbod wordt gebruik gemaakt van de websites van de gemeente Dordrecht en ROM-D.

Voorts is er voor gekozen om voor zowel voor Dordtse Kil I, II en Amstelwijck West als de Binnenstad/ centrum opgave twee aparte Capital BV's op te richten. Strikt genomen zou dat er ook één kunnen zijn, echter gezien de specifieke beleidsmatige opgave voor beide gebieden, de separate programmatische sturing (zowel ambtelijk als bestuurlijk) en de met de BV's ook automatisch gescheiden financiële geldstromen voor de projecten, is er voor gekozen om te werken met twee aparte BV's in plaats van één. Buiten deze argumentatie om heeft dat voor de beheer-, sturing- en verantwoordingsstructuur verder geen nadelige consequenties. Enig argument om te kiezen voor één BV zou de administratieve last kunnen zijn die samenhangt met de instandhouding van een "extra" BV. Feitelijk gaat het dan om de kosten die samenhangen met de opstelling van een aparte accountantsverklaring (in plaats van één). Overigens zijn die kosten relatief gering en weegt het niet op tegen de genoemde voordelen van twee aparte BV's.

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

Het voorstel is tot stand gekomen in samenwerking met de diverse gemeentelijke disciplines, de ROM-D en met fiscaal-juridische ondersteuning van buitenaf.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Beschikbaar stellen van een krediet voor de Uitvoering van het programma Ruimte voor Banen](#), raadsvoorstel.

Hoe wordt dit betaald?

Zie het raadsvoorstel.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

De aandeelhouders van de ROM-D hebben in de vergadering van 7 juni 2023 ingestemd met de mogelijkheid om binnen het ROM-D construct ruimte te bieden voor oprichting van lokale (dus ook Dordtse) CV's die specifiek gericht zijn een op de lokale (economische) opgaven, zoals die in Dordrecht voortvloeien vanuit het programma Ruimte voor Banen. Op welke wijze zo'n CV verder wordt ingericht is aan de betreffende gemeente om daar over te besluiten. Dordrecht doet van de Drechtstedengemeenten dat als eerste met dit voorstel.

Naar verwachting besluit de aandeelhoudersvergadering ROM-D op 21 december aanstaande over de afsluiting van de CV Kil III en de gefaseerde uitkering van de kapitaal- en winstneming aan de vennoten. Voorstel is de kapitaal- en winstneming voor de gemeente Dordrecht overeenkomstig dit voorstel aan te wenden voor de economische opgave van Dordrecht en in te zetten werkkapitaal in de twee fondsen. Om dit verder te formaliseren is eerst het besluit van de aandeelhouders nodig.

Na instemming door de raad met dit voorstel en de instemming van de aandeelhoudersvergadering ROM-D over de uitkering van de kapitaal- en winstneming van de CV Kil III, zal de ontwikkelstructuur geformaliseerd gaan worden. Daarmee wordt verder uitvoering gegeven aan de in november 2022 door uw gemeenteraad vastgestelde programmaplan Ruimte voor banen. De reeds door de gemeente aangekochte vastgoedpercelen op Dordtse Kil I en II kunnen daarmee feitelijk in herontwikkeling worden genomen. Voor de binnenstad is reeds gestart met de eerste verkenning van strategische vastgoedobjecten. Wij verwachten in het eerste kwartaal 2024 het eerste project via de nieuwe structuur (kapitaalfonds binnenstad) te kunnen opstarten. De

herontwikkelingsprojecten op Merwedehavens lopen via de huidige structuur, de Regionale Projecten CV.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 5 december 2023 inzake Geen wensen en bedenkingen bij Uitvoerings- en financieringsstructuur Ruimte voor banen ;

b e s l u i t :

geen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen over de oprichting en de statuten van drie entiteiten: de Dordrecht Capital Dordtse Kil I en II BV, de Dordrecht Capital Binnenstad BV en de Dordrecht Beheer BV;

onder de opschortende voorwaarde van instemming van de aandeelhoudervergadering ROM-D ten aanzien van het gefaseerd uitkeren van ingelegd kapitaal en interimdividend vanuit Kil III CV aan de deelnemers, in te stemmen met de inbreng van € 6.000.000,-;

waarvan € 4.000.000,- in Dordrecht Capital Dordtse Kil I en II BV en € 2.000.000,- in Dordrecht Capital Binnenstad BV;

in te stemmen met het inbrengen in de Dordrecht Capital Dordtse Kil I en II BV van de eerder besloten € 4.000.000,- ten laste van de reservering Ruimte voor Banen voor specifiek de aanpak op Dordtse Kil I/II en Amstelwijck-West;

in te stemmen met 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.

Aldus besloten in de vergadering van