

Ruimte voor banen
Aankoop Derde Merwedehaven

Beeldvormende commissie, d.d. 10-12-2024

DORDRECHT

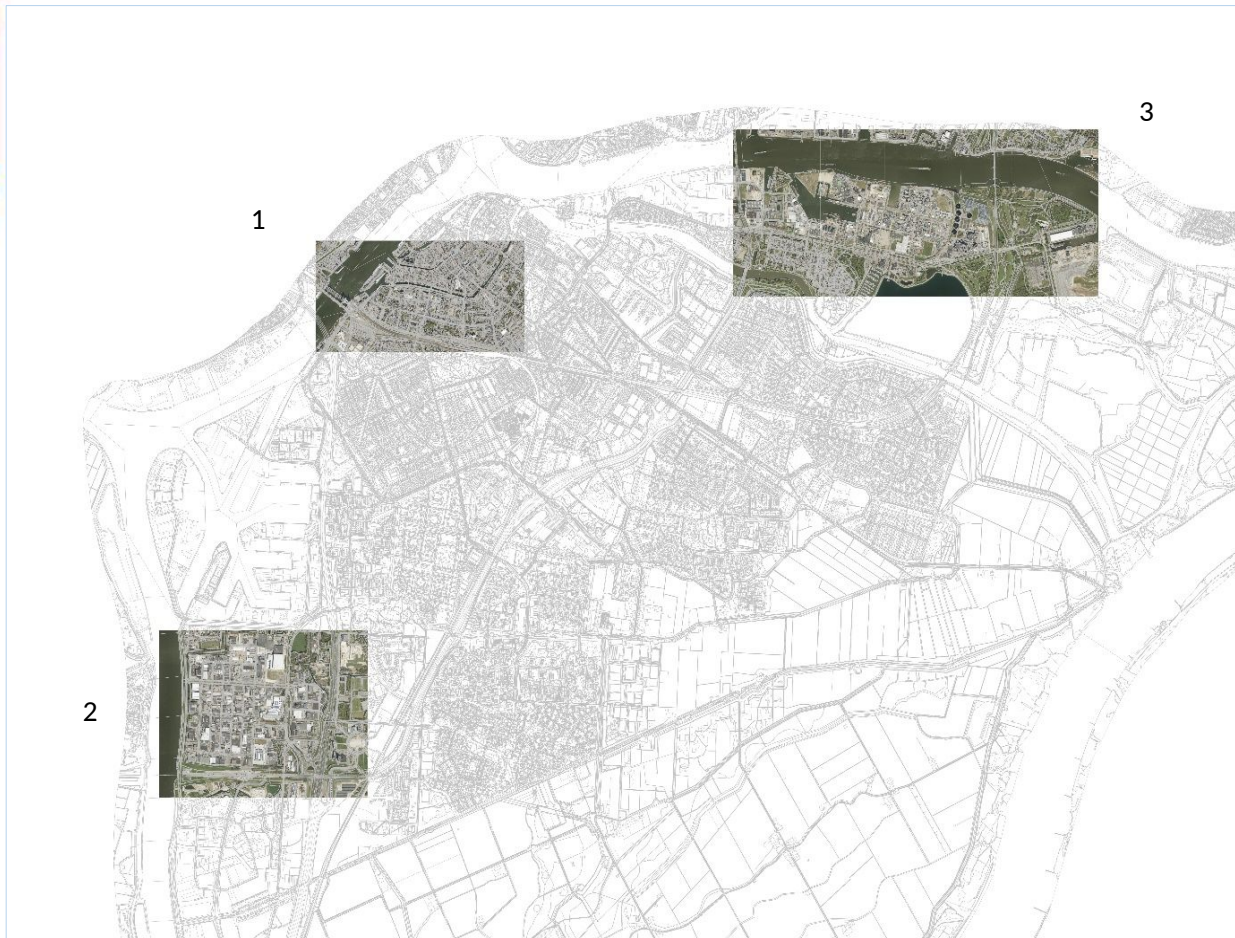


Waarom Ruimte voor banen?

Uitvoeringsprogramma, november '22

- Meer toekomstbestendige banen die daadwerkelijk bijdragen aan de versterking van de sociaal economische positie van de eigen inwoners (capaciteiten en kennis)
- Schaarste aan gronden vraagt om een betere benutting van onze bestaande werkgebieden willen banen onze stad verbinden
- Verbreding economische structuur en diversificatie van onze economie

Focus op de drie gebieden



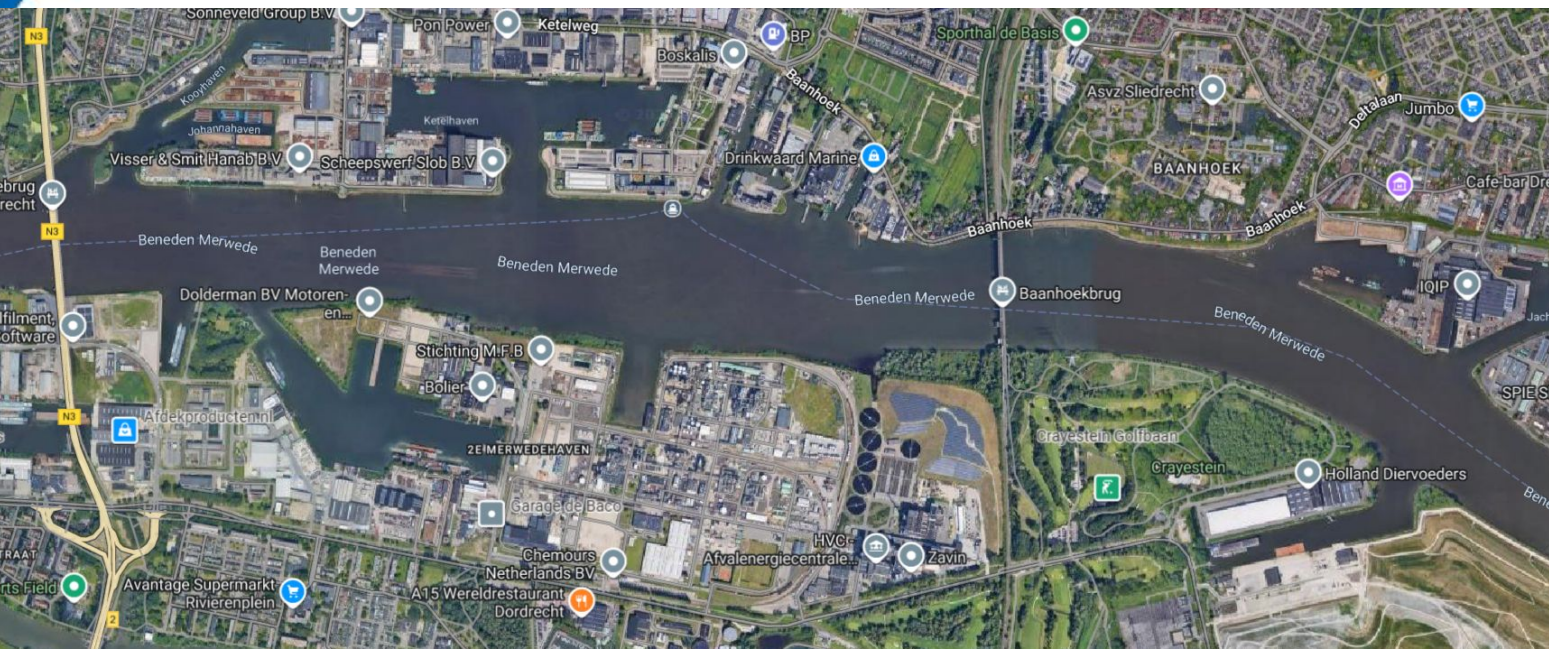
1. Centrum/ spoorzone; evenwicht wonen en werken > ruimte voor dienstverlening, publieksfuncties en vasthouden kenniswerkers/ jonge bedrijvigheid
2. Kil I / II & Amstelwijck West; gemengd terrein met inzet op verdichting en bedrijvigheid met toegevoegde waarde voor de stad (installatie, bouw, etc.)
3. Merwedehavens; clustervorming inspelend op de maatschappelijke uitdagingen maritieme sector.

Betere benutting havens

- 18 bedrijven
- 1.385 banen

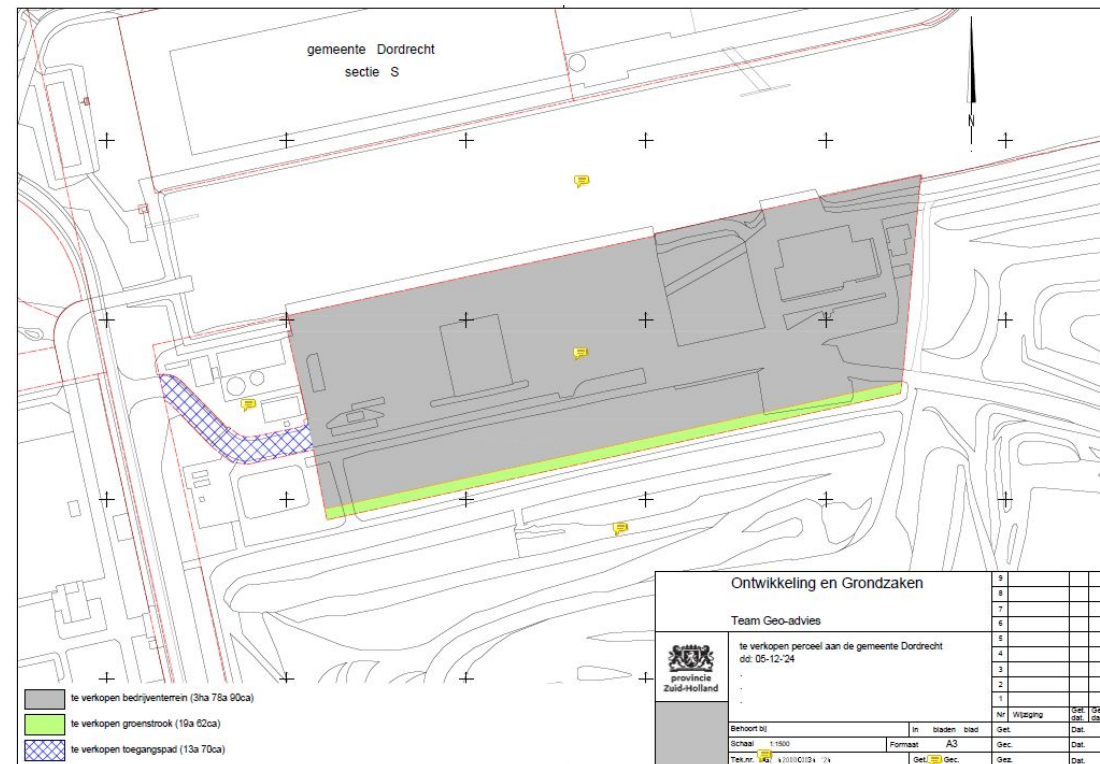
Uitgangspunt:
Maritieme
bedrijvigheid aan
de kades

- Selectief vestigingsbeleid om zorgvuldig om te gaan met locaties waar nog ruimte is voor watergebonden gebruik (kade) en hogere milieucategorieën zijn toegestaan
- Betere benutting bestaande terreinen: 'Het juiste bedrijf op de juiste plaats'
- Waardeketens creëren en clustervorming: zgn. bedrijfsecosystemen
- 4 miljoen euro RvB gereserveerd voor onrendabele top afdekking



Aankoop Derde Merwedehaven

- Grote schaarste aan watergebonden terreinen
- Onderdeel van de regionale agenda en regionale Projectenstructuur ROM-D > Regionale Projecten CV (met eigen werkkapitaal)
- Grip krijgen op strategische positie voorkomen van vestiging met weinig TW en aanzuigende werking vrachtverkeer
- Interne besluitvormingsprocessen/ financiële verrekening Provincie en PROAV om nog voor het einde van het jaar de koop te sluiten
- Aankoop op basis van onafhankelijke taxatie (grondprijs op € 225,- p/m2) / 4 hectare



Aankoop- en ontwikkelproces

Huidig eigenaar
Provincie ZH

100%

N.V. PROAV

Besluit 1 Raad:
Aankoop

Besluit 2 Raad:
• **BC / programma**
• **Onrendabele top dekking**
• **Openen Grex**

Besluit 3:
• **Onderbrengen ROM-D obv interne besluitvorming ROM-D/AVA**

Besluit 4:
• **Eigendom terug naar de gemeente tbv erfpacht**

Uitgangspunten

- "As is where is"
- Aankoopprijs € 9 mln. (€ 225 p/m2)
- Kosten bodemsanering voor rekening en risico PZH

Uitgangspunten

- Fiscaal bouwrijp, o.a.:
- Verwijderen opstallen
 - Verwijderen asfalt
 - Ca. 6 ton

Uitgangspunten

- Geeft uit aan eindafnemers op basis van buca (incl. uitgifteprofiel)
- Inbreng ROM-D aan eigen werkkapitaal
- Kosten bouwrijp maken zijn/ worden verwerkt in de buca/ aankoopprijs ROM-D



**Ruimte voor banen / Levendige Binnenstad
Aankoop Bibliotheek Groenmarkt**

Beeldvormende commissie, d.d. 10-12-2024

DORDRECHT

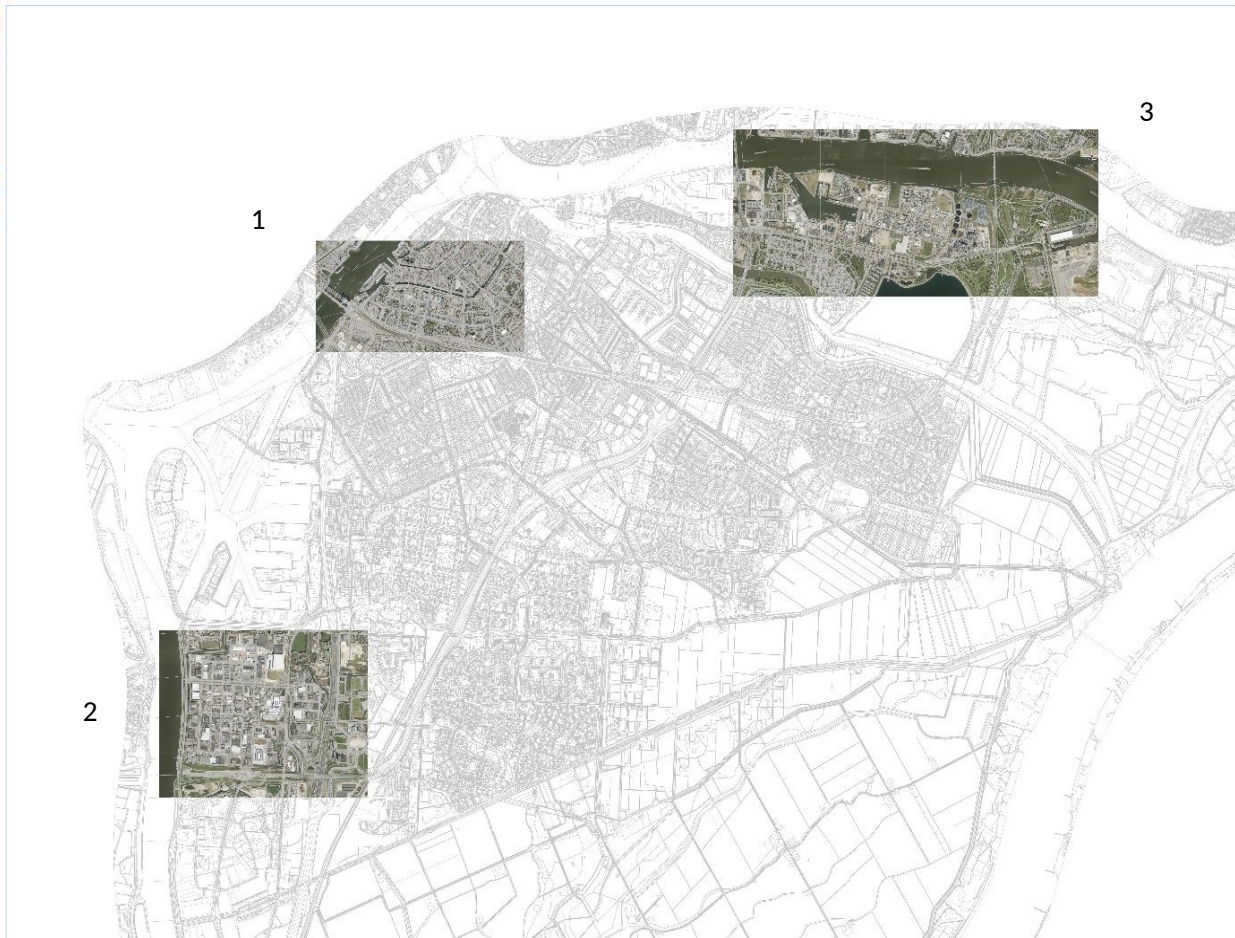




Aankoop Bibliotheek



Focus op de drie gebieden



1. Centrum/ spoorzone; evenwicht wonen en werken > ruimte voor dienstverlening, publieksfuncties en vasthouden kenniswerkers/ jonge bedrijvigheid (4 miljoen euro onrendabele top reservering)
2. Kil I / II & Amstelwijk West; gemengd terrein met inzet op verdichting en bedrijvigheid met toegevoegde waarde voor de stad (installatie, bouw, etc.)
3. Merwedehavens; clustervorming inspelend op de maatschappelijke uitdagingen maritieme sector.



Aankoop bibliotheek

- Strategische ligging kernwinkelgebied / schakel historische havengebied
- Regie op uiteindelijke profiel/ kwaliteit
- Beeldbepalend pand/ voorzijde ("Gulden Os")
- Onderdeel van ontwikkelaanpak Ruimte voor Banen programma Levendige Binnenstad (Toekomstbeeld binnenstad)
- Aankoopsom € 3.400.000,--, inclusief k.k. (€ 3.280.000,--)
- Voorstel om te kopen via de gemeente i.v.m. de OVB en waarbij de ontwikkeling risicodragend wordt overgedragen aan de ROM-D (binnenstadsfonds)



Circa 2.974 m2 BVO, waarvan ongeveer de helft jaren '80





- Compartimentering:
 (a) binnen gebouw:
 ten minste 30min WBDO
 (b) tussen verdiepingen:
 ten minste 20min WBDO
 (c) tussen belendingen:
 ten minste 20min WBDO

uitgangspunt: rechtens verkregen niveau

Pand volledig elektronisch bewaakt

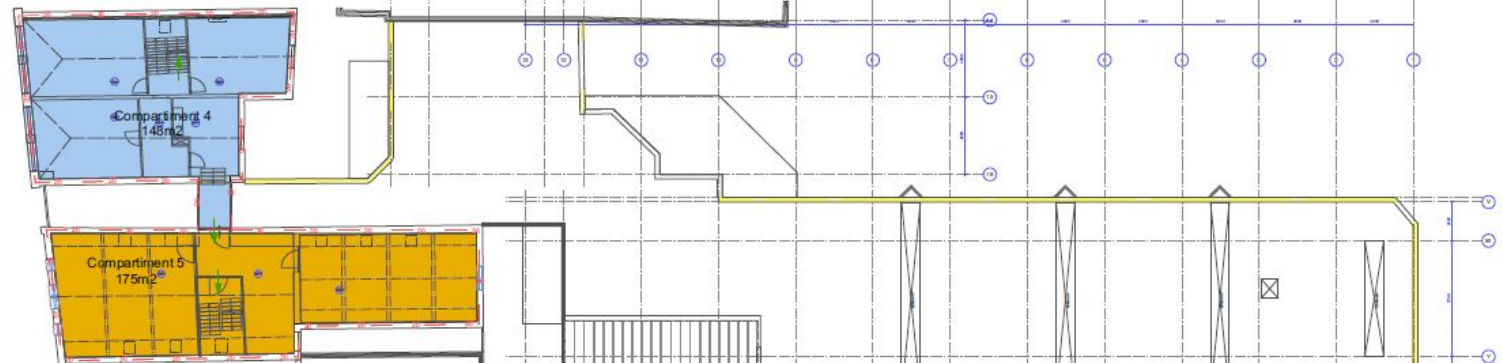
Begane grond



Eerste verdieping



Zolderverdieping



Herontwikkeling die bijdraagt aan de economische structuurversterking in de binnenstad

Uitgangspunten die een belangrijke rol spelen:

- Realisatie van economische en/of publiekstrekkende functies die niet altijd automatisch door de markt worden opgepakt
- Katalysator voor een grotere gebiedsgerichte aanpak
- Prominente en gezichtsbepalende – monumentale- locaties in de binnenstad behoeden voor leegstand en/of verpaupering (positieve uitstraling hebben naar hun omgeving en daarmee investeringen in de directe omgeving uitlokken)
- Toekomstwaarde na ontwikkeling en toepassing van de onrendabele top goed invulbaar en afzetbaar zijn naar de huur-, koop- en/of beleggingsmarkt.

Aantal ontwikkelperspectieven

- 3 ontwikkelrichtingen voor de bibliotheek beschreven, met financieel technische toets:
 - Herontwikkeling naar een hotelfunctie – incl. commerciële voorzijde- welke het gehele pand beslaat
 - Herontwikkeling naar een commerciële voorzijde in het monumentale deel met aanvullend wonen waarbij er bij de achterbouw sprake is van sloop/ nieuwbouw
 - Herontwikkeling naar een commerciële voorzijde in het monumentale deel met aanvullend wonen waarbij er bij de achterbouw sprake is van handhaving van het bestaande gebouw

Belangrijk: zakelijke/ commerciële uitgangspunten en de gestelde publieke doelen in balans blijven!

Vervolg

- Bibliotheek AanZet wenst begin januari a.s. te transporteren
- Terug huur tot het moment van inhuizing Dordthuis
- Opbrengst speelt voor de bibliotheek een belangrijke rol in de investeringen en exploitatie nieuwe huisvesting Dordthuis
- Uitwerking buca door ROM-D (lokale ontwikkelstructuur)
- Besluit AvA met ook toets Investment Committee
- Besluit raad tot beschikbaar stellen onrendabele in relatie tot herontwikkeling profiel en maatschappelijke effecten / doelen