

Dordtse Kil IV

Politiek Café

31 mei 2018

Willy Leferink



Kil 4: inleiding en agenda



Kil 4

Dordrecht

Zwijndrecht

Puttershoek

Sterrenburg

Dordrecht

Kop van Het Land

Merwela

Kievit

Steenplaats

Willemsdorp

Image © 2018 DigitalGlobe
© 2018 Google

KIL 1

KIL 2

KIL 3

KIL 4

Louterbloemen

Havengebied

Amstelwijk
West

Westelijke
Dordtse
Oever

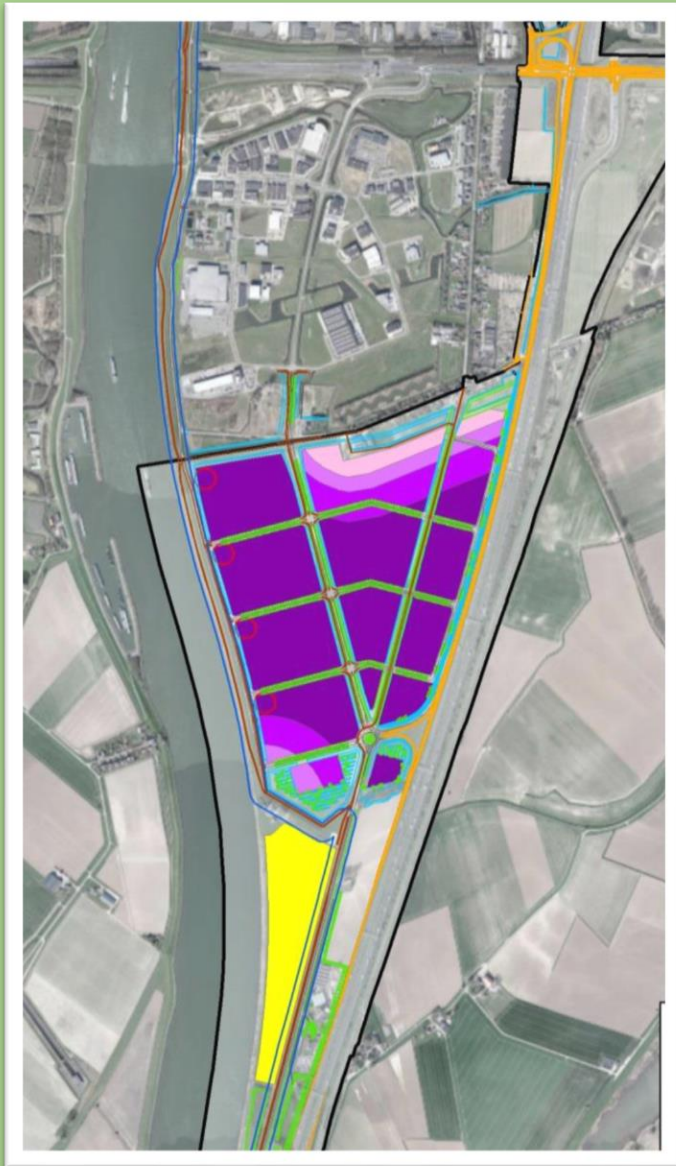


Kil 4

Landbouw en 4 windmolens

Ruim 100 ha groot





DORDRECHT



Exploitatie

- Opkopen van de grond
- Voorzieningen treffen
- Bouwrijp maken
- Verkopen ong. 67 ha

Logistieke centra: maximaal 25 meter hoog, percelen van 1,5 tot 5 hectare



KIL 3



De financiële kant Kil 4 (alleen Kil 4)



Aankoop, wegeaanleg en bouwrijp maken:
Ongeveer € 70 miljoen

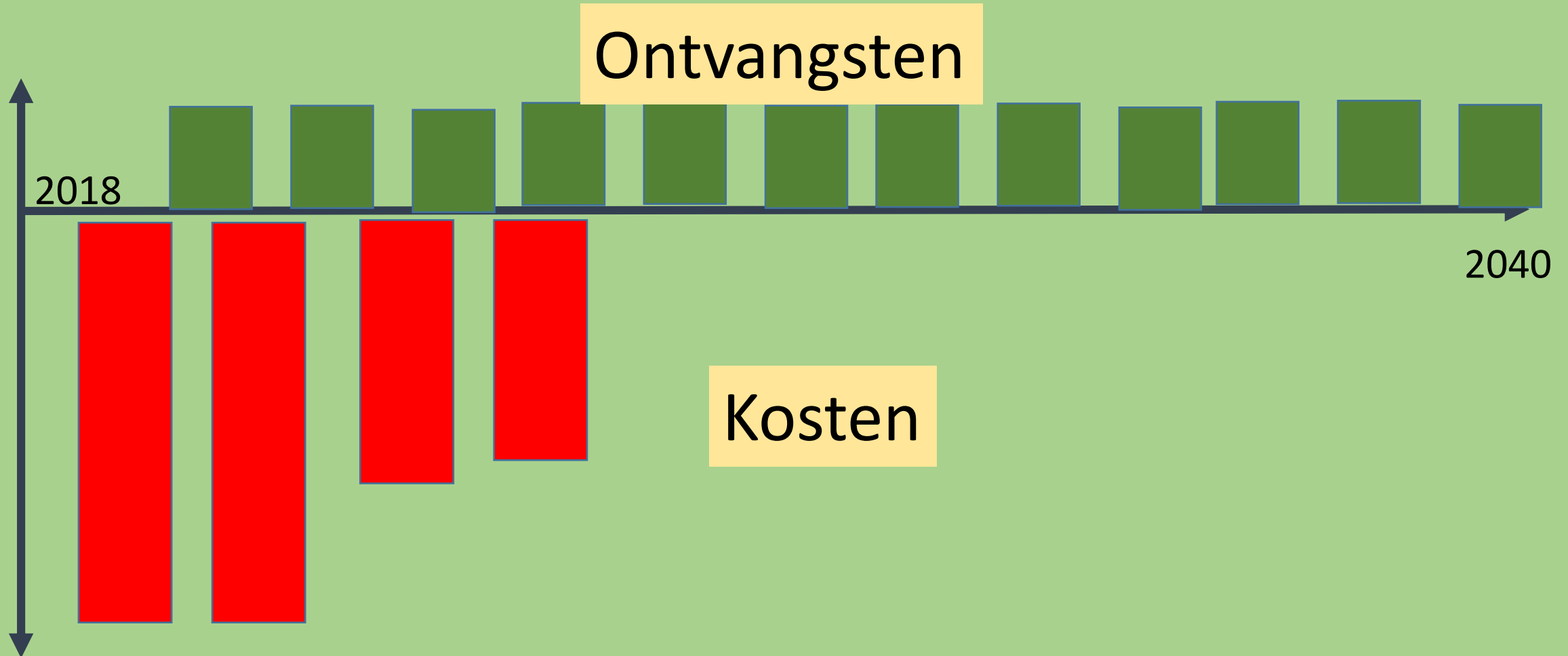
Verkoop grond: 67 ha = 670.000 m²

Geschatte verkoopprijs per m²: € 170,-

Opbrengst : € 113,9 miljoen

De financiële kant Kil 4

Uitgifte van 67 ha in 20 jaar (2020-2040): Ongeveer 3,3 ha per jaar



Kil 4 is onderdeel van een groter project: Westelijke Dordtse Oever

2008

Bedrijventerrein Hoeksche Waard van de baan

HOME

13 maart 2008

(Novum) - Het kabinet zet vrijdag een voorlopige strek
de plannen voor de aanleg van een groot bedrijventer
Hoeksche Waard, in elk geval tot 2020. Dat meldt de
basis van aanpak en bronnen

Trouw 13 maart 2008

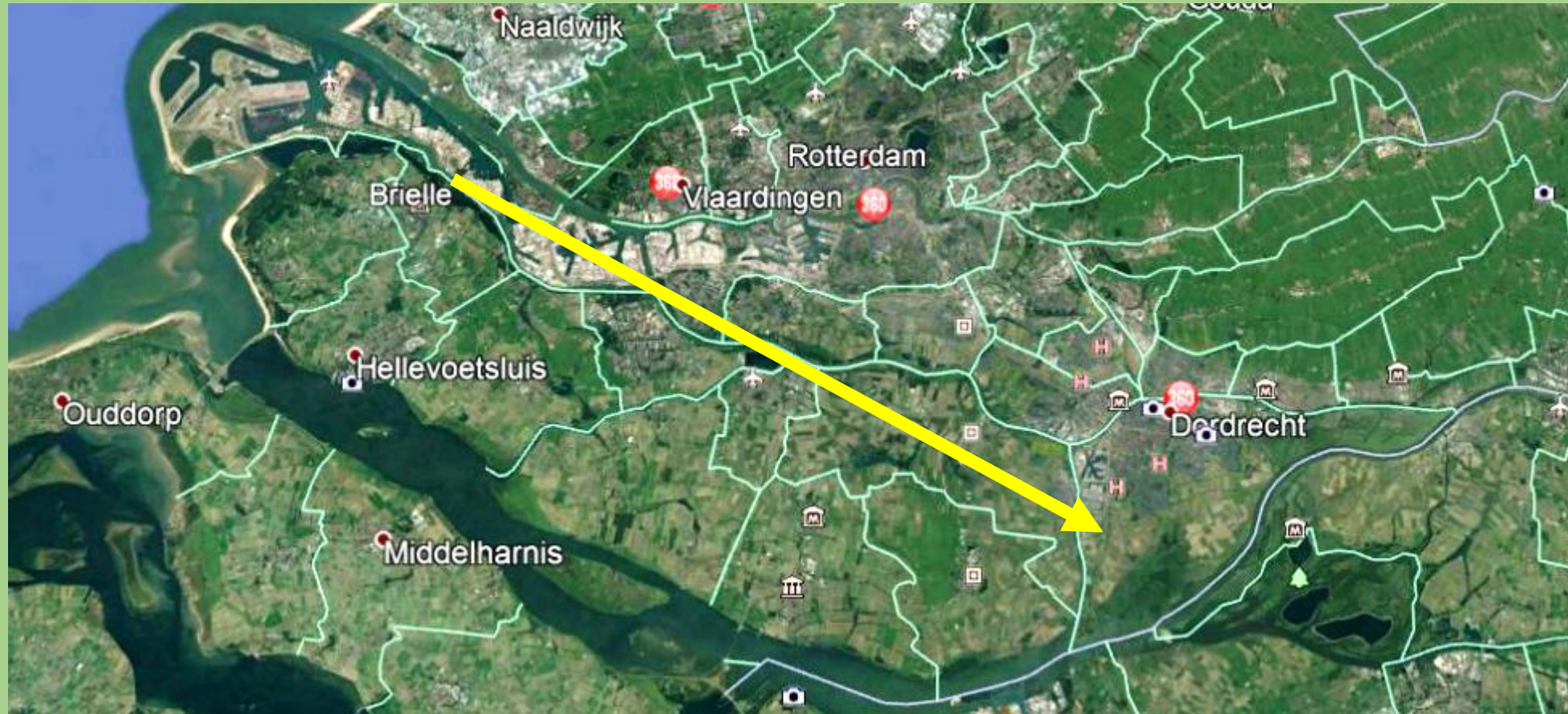
Jarenlange strijd succesvol - bedrijventerrein Hoeksche Waard van de baan

Mar 20, 2008

Amsterdam, 20 maart 2008 – Milieudefensie is zeer verheugd over het
regeringsbesluit om de aanleg van het 120 hectare groot bedrijventerrein in de
Hoeksche Waard, niet door te laten gaan. Campagneleider Ruimte en Landschap
Klaas Breunissen: 'Dit is een grote overwinning voor de bewoners van de
Hoeksche Waard, de Vereniging Hoekschewaards landschap (HWL) en
Milieudefensie, die samen al jaren strijden voor de stop op de aanleg van het
bedrijventerrein. De belangen van het landschap hebben het gewonnen van de
economische belangen.'

Milieudefensie 20 maart 2008

Te weinig ruimte Maasoever, geen industrie in Hoekse Waard → ontwikkeling Westelijke Dordtse Oever



Westelijke Dordtse Oever

Herontwikkeling
Havengebied

Westelijke
ontsluiting

Versnelde
Ontwikkeling
DKIV



Herstructurering
DK I en II

Fly-over N3/A16

Bodemsanering

Truckparking

Ontsluiting DK IV

Reeds uitgegeven WDO: september 2017

Uitgegeven bedragen			
Programmamanagement:	Voorbereiding	€ 2.206.075	2015
Hoofdinfra DK IV	Initiatief t/m Voorbereiding	€ 2.236.441	2013
Bodemsanering voormalig woonwagenkamp	Voorbereiding en uitvoering	€ 5.607.306	2013
Aanleg Westelijke ontsluiting	Initiatief en ontwerp	€ 1.417.792	2012
Ontwikkeling Zeehaven	Initiatief t/m uitvoering	€ 885.000	2013
Herontwikkeling DK I en II	Initiatief t/m voorbereiding	€ 155.028	2013
Ontwikkeling DK IV	Initiatief en ontwerp	€ 27.296.789	2013
Truck parking	Initiatief	€ 56.167	2016
		€ 39.860.598	

Totaal € 39,7 miljoen

Bron: document Gemeente Westelijke Dordtse Oever, september 2017

Nog uit te geven: vanaf september 2017

Projectmanagement	Vorbereiding	€ 424.000	2017
N3/A16 uitvoering geven aan samenwerking met RWS		€ 5.300.000	2017
Hoofdinfra N3/A16 aanbesteding en uitvoering	Uitvoering	€ 28.273.000	2019
Sanering woonwagenterrein	Uitvoering	€ 535.000	2017
Aanleg westelijke ontsluiting versterking Kildijk	Uitvoering	€ 582.000	2017
Ontwikkeling DK IV	Vorbereiding en uitvoering	€ 43.171.000	2019
Herstructurering DK I en II	Vorbereiding	€ 345.000	2018
Herstructurering DK I en II	Uitvoering	€ 12.500.000	2019
		€ 91.130.000	

Totaal € 91,3 miljoen

Bron: document Gemeente Westelijke Dordtse Oever, september 2017

Kosten en opbrengstenen dekking WDO

Investering	€ 39,7 + € 91,3 mln	€ 131 mln
Subsidie Rijk	€ 17 mln	
Subsidie Provincie ZH	€ 8 mln	- € 25 mln
Op te brengen door Dordrecht		€ 106 mln



Aankoop, wegeaanleg en bouwrijp maken:
Ongeveer € 70 miljoen

Verkoop grond: 67 ha = 670.000 m²

Geschatte verkoopprijs per m²: € 170,-

Opbrengst : € 113,9 miljoen

€ 113,9 mln
- € 106 mln
+ € 7,9 mln

De financiële kant

AD 16 mei 2018

Door de crisis 100 miljoen verloren

INGRID DE GROOT

Dordrecht heeft in het verleden veel te veel hooi op haar vork genomen en daardoor tijdens de crisis 100 miljoen euro verloren. Er werd ruimhartig grond aangekocht, maar bouwprojecten stortten als een plumpudding in. Dat schetste wethouder Jasper Mos (VVD) gisteravond.

Mos schetste het onthutsende beeld in de Dordtse Kamer bij een presentatie over het grondbeleid van de stad.

„In het verleden, toen de bomen nog tot aan de hemel reikten, is zeer actief grond aangekocht door de gemeente", vertelde Mos. „We hadden de grond in eigendom en er waren contracten, maar uiteindelijk is niet geleverd. Je kunt wel grond in bezit hebben, maar als er geen markt voor is..."

Logistieke vastgoedmarkt

NVM: 'Spectaculaire toename van voorraad logistiek vastgoed'

Logistieke vastgoedmarkt breekt weer record

Begin dit jaar stond meer dan 2 miljoen vierkante meter logistiek vastgoed te koop of te huur

'XXL-dc's 'verdozen' het Nederlandse landschap'

Savills voorziet voor dit jaar weer veel nieuwbouw van distributiecentra, zowel speculatief als in opdracht



Port of Havenschap Moerdijk (Industrial Park)

Moerdijk



Borchwerf Roosendaal



2^e Maasvlakte



Kil 3

Grondatabank

GB000290 - Dordrecht (Zuid Holland)	30.000 - 40.000 m ²
GB000547 - Dordrecht (Zuid Holland)	30.000 - 40.000 m ²
GB001094 - Dordrecht (Zuid Holland)	30.000 - 40.000 m ²
GB001123 - Dordrecht (Zuid Holland)	30.000 - 40.000 m ²
GB001701 - Dordrecht (Zuid Holland)	30.000 - 40.000 m ²
GB001209 - Dordrecht (Zuid Holland)	30.000 - 40.000 m ²
GB000702 - Dordrecht (Zuid Holland)	30.000 - 40.000 m ²

Gegevens Grondatabank: aantal bedrijfsterreinen te koop vanaf 2 ha

Bergen op Zoom	4
Breda	10
Moerdijk	7
Roosendaal	11
Tilburg	13
totaal	45
Noord Brabant	98
Zuid Holland	51
totaal	149

Grondprijzen vanaf € 100,- per m2

Kil 4: ong. 20 kavels

Investering	€ 39,7 + € 91,3 mln	€ 131 mln
Subsidie Rijk	€ 17 mln	
Subsidie Provincie ZH	€ 8 mln	- € 25 mln
Op te brengen door Dordrecht		€ 106 mln

Opties: 67 ha uit te geven.

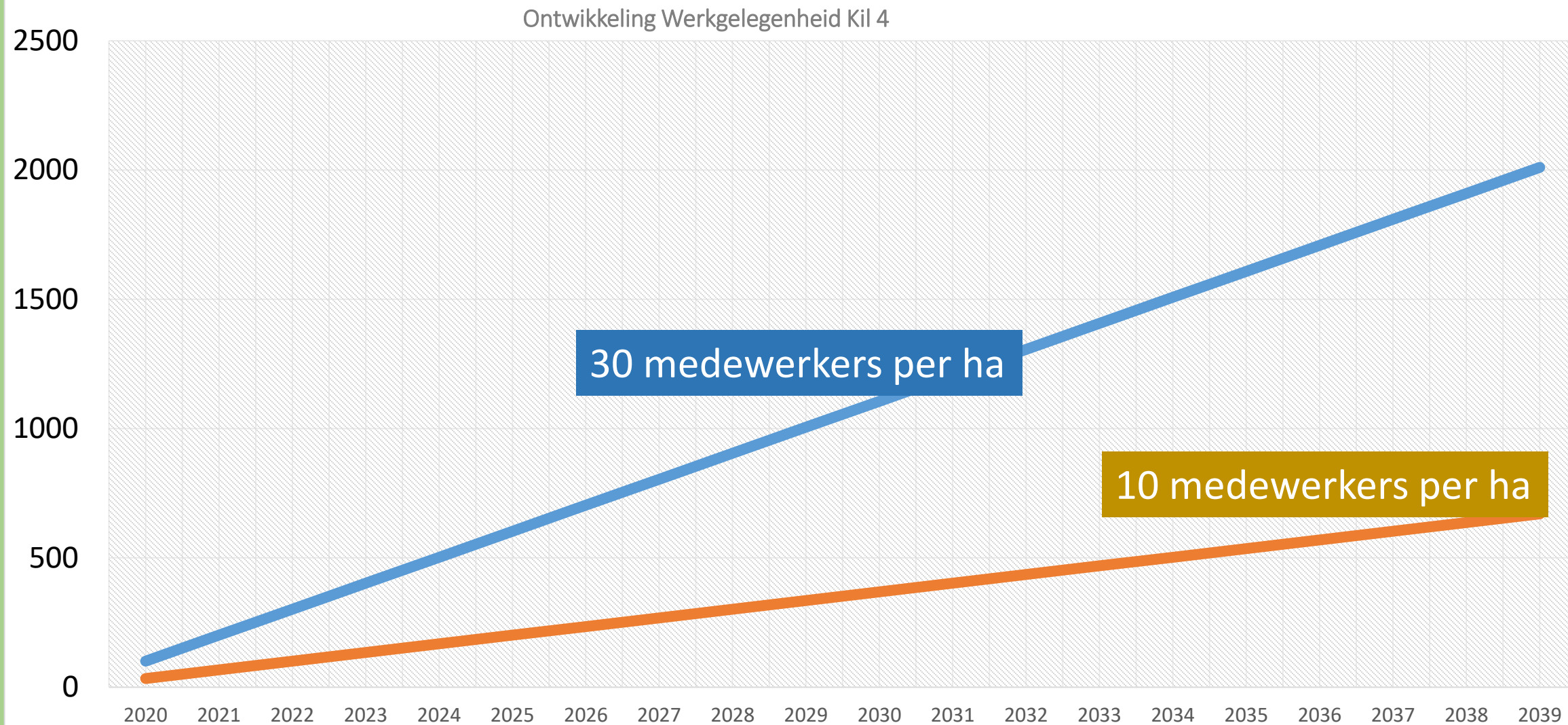
1. 80% uitgifte à € 170,- per m2: opbrengst € 91 mln: verlies € 15,-

2. 100% uitgifte à € 130,- per m2: opbrengst € 87,1 mln: verlies € 18,9

3. 60% uitgifte à € 150,- per m2: opbrengst € 60,3 mln: verlies € 45,7 mln

Werkgelegenheid

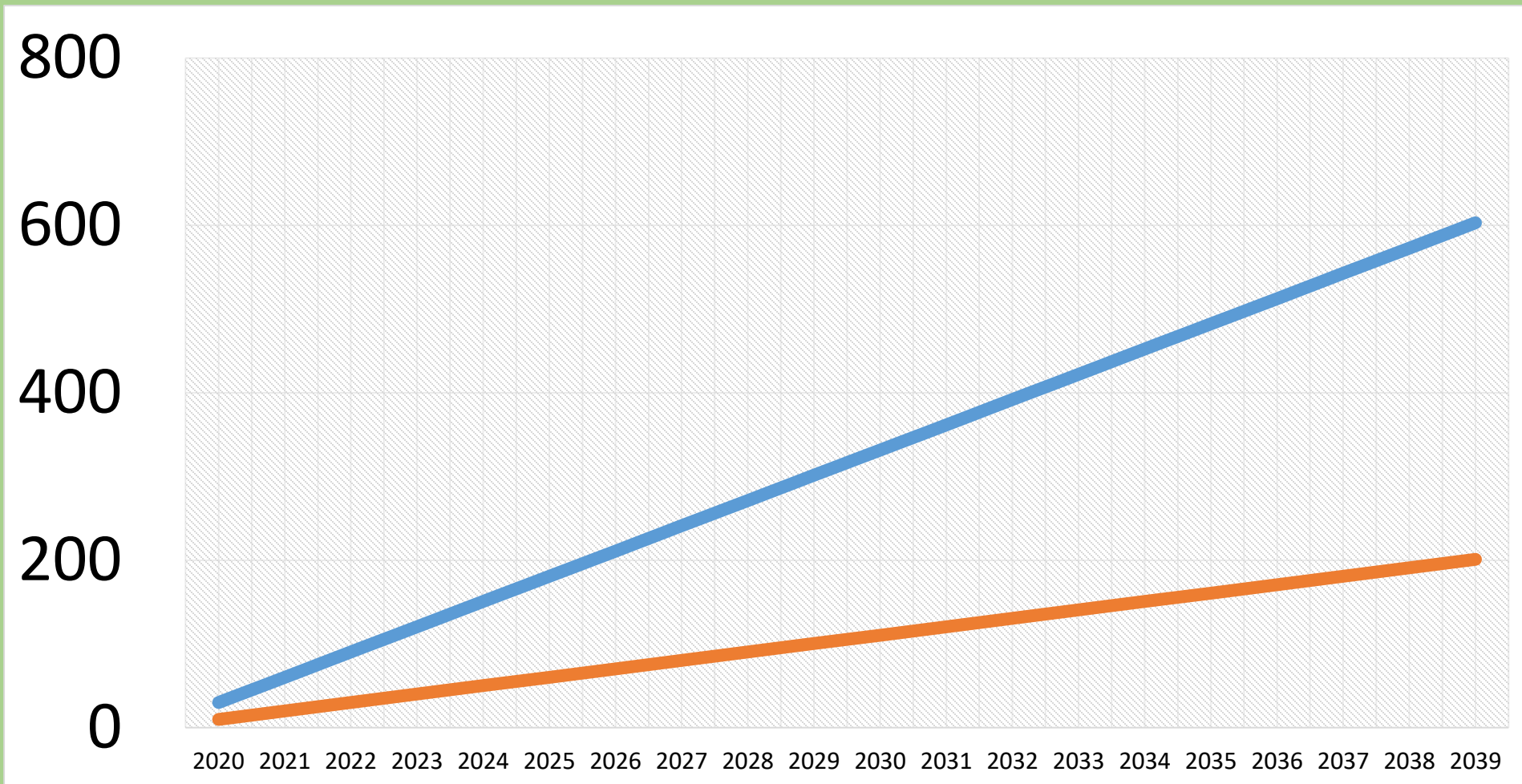
Verwachting MER: 3.000 arbeidsplaatsen



Warehouse Alibaba

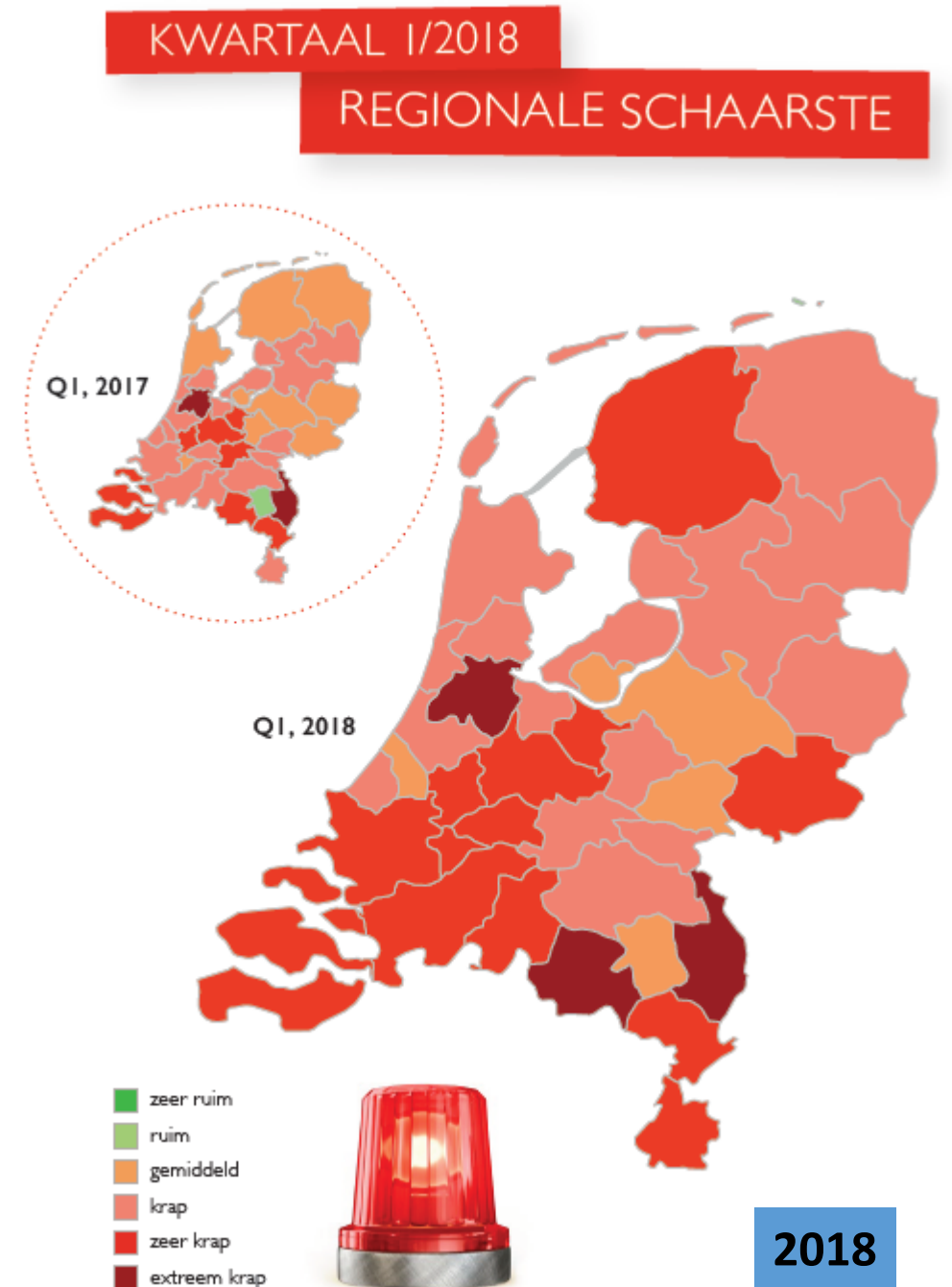
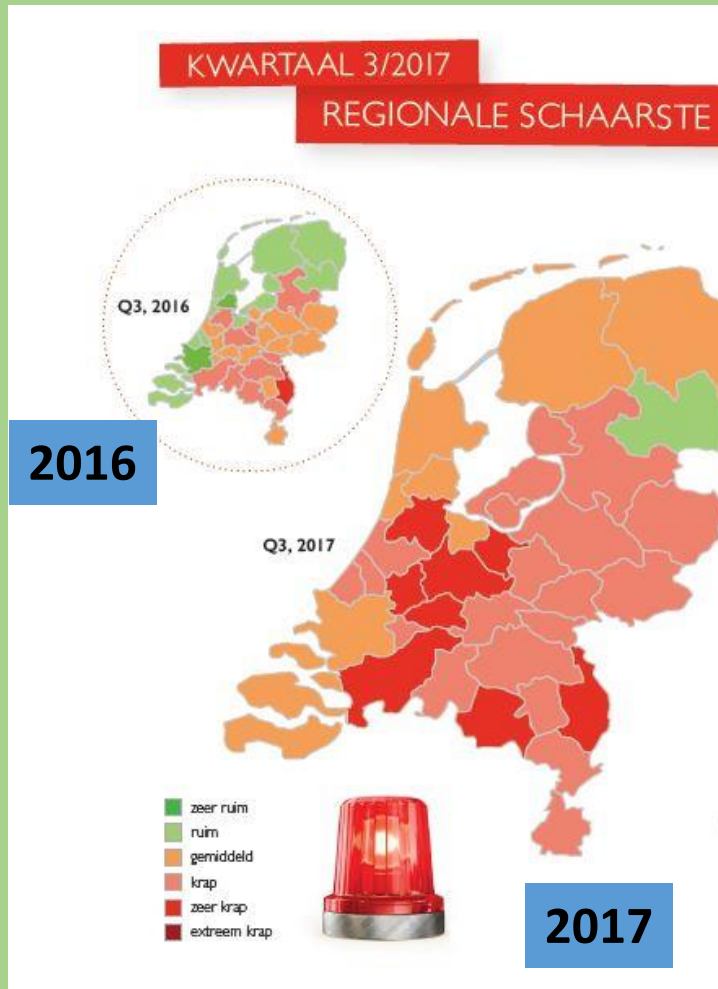


Automatisering: verlies arbeid tot 70%



Schaarste logistiek personeel

Tempo team



Conclusies

- Financiële marges WDO zijn krap
- Logistiek is nu booming, maar voor hoe lang?
- Speculatie in logistiek vastgoed komt op
- Automatisering in warehouses gaat snel
- Krapte aan logistiek personeel groeit
- Goed personeel wordt belangrijk als vestigingsfactor
- In logistieke hotspots wordt de samenwerking met onderwijs aangehaald