

De DORDTSE DINSDAG – BEELD- EN OORDEELSVORMENDE COMMISSIES van de gemeente DORDRECHT ;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 28 mei 2024 inzake Vaststellen bestemmingsplan Spuiboulevard 300 met grondexploitatie en afhandelen motie;

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

gelet op artikel 5.1., lid 2, sub b van de Wet open overheid; artikel 87 van de Gemeentewet;

overwegende dat:

- de bijlage "Toelichting BIE Spuiboulevard 2024" informatie bevat die bij openbaarmaking de economische of financiële belangen van de gemeente kan schaden;
- openbaarmaking van voornoemde bijlage om deze reden niet opweegt tegen voornoemd belang;
- het college daarom geheimhouding oplegt ten aanzien van deze bijlage;

b e s l u i t :

Het raadsvoorstel wordt oordeelsvormend besproken aan de hand van de volgende politieke vragen:

1. Is de commissie het eens met de in het raadsvoorstel voorgestelde woningbouwprogramma en de hierbij horende financiële afwegingen?
2. Past de voorgestelde invulling bij een evenredige verdeling en mix van sociale huurwoningen over de wijken?
3. Is een uitbreiding van sociale huur op deze locatie het meest effectief om de totaal afgesproken ambitie te realiseren?

Het debat spitst zich toe op de grote behoefte aan sociale huur- en koopwoningen in Dordrecht, een evenwichtige verdeling hiervan over de stad en de vraag of het voorgestelde bouwprogramma daar voldoende bij aansluit. Een aantal fracties wil op de Spuiboulevard een hoger percentage sociale huur tot aan 30%, vinden dat dit nodig is voor de binnenstad en denken dat een extra investering hierin zich op termijn zal terugbetalen. Andere fracties vinden het toevoegen van 100 extra sociale huurwoningen op het Gezondheidspark leiden tot een evenwichtiger verdeling over de stad.

Er worden vragen gesteld en zorgen geuit over:

- De financiële risico's waaronder het mogelijk verliezen van de WBI-subsidie bij vertraging
- De hardheid van de 100 extra sociale huurwoningen op het Gezondheidspark
- Of het klopt dat de woningen op het Gezondheidspark wel eerder worden opgeleverd dan die op de Spuiboulevard
- Of een groter bouwvolume of een kleinere oppervlakte per woning de oplossing kan zijn om zo meer sociale huur toe te voegen

Wethouder Burggraaf antwoordt dat de sociale voorraad in de binnenstad ruim 30% is. Vanuit het verdelingsperspectief kunnen we de 100 extra sociale huurwoningen dan beter op het Gezondheidspark bouwen omdat Dubbeldam en Sterrenburg lager dan 30% zitten. De raad gaat over het financieel mogelijk maken hiervan; de raad moet de grondexploitatie (GREX) voor het Gezondheidspark vaststellen. De gewijzigde GREX komt in januari 2025 naar de raad. Daar zitten de 100 extra sociale huurwoningen in. Alle woningen aan de Spuiboulevard moeten uiterlijk in 2031 zijn gerealiseerd om de WBI-subsidie te behouden. Voor deze subsidie moeten we in 2026

starten met bouwen, dan doen we op de locatie Crownpoint. Start bouw is het grootste risico, de einddatum van 2031 is een minder groot risico. Het college is in gesprek met Binnenlandse Zaken over de planningsrisico's. De financiële risico's zijn op de gangbare manier verwerkt in GREX. De wethouder kan geen garantie geven dat de woningen op het Gezondheidspark eerder zijn gerealiseerd dan die op de Spuiboulevard, maar gezien de fasering en programmering zal het op het Gezondheidspark niet langzamer gaan. Het plan Spuiboulevard en het bouwvolume is gebaseerd op het door de raad vastgestelde stedenbouwkundig kader. Uitbreiding van het bouwvolume zorgt voor vertraging. Een kleinere woonoppervlakte heeft al snel effect op het bouwprogramma en de GREX. Met de ontwikkelende partij gaan we sowieso kijken naar maximalisering van het plan.

De commissie concludeert dat het raadsvoorstel als hamerstuk naar de raad kan. VSP en PvdA overwegen nog een amendement.

Aldus besloten in de vergadering van dinsdag 17 september 2024.