

Gemeente Dordrecht

t.a.v. de gemeenteraad

in afschrift aan: College B&W, programmteam Stadsas

Geachte raad,

met het vrijgeven van de antwoorden op raadsvragen van de fractie-Stamⁱ is in een klap duidelijkheid ontstaan over de verwachte financiële resultaten op onze eigendommen aan de Weeskinderendijk Oost. Eerder meldde het College nog dat zij onze vragen hierover pas ná uw raadsbesluit over het bestemmingsplan Maasterras zou beantwoorden.

Dat je als ongewild slachtoffer van een dreigende onteigening aan het lijntje wordt gehouden met WOO-termijnen (zodat de financiële argumenten pas na de besluitvorming in uw raad op tafel zouden komen), terwijl de informatie dus gewoon bekend was en wel met de raad werd gedeeld, is voor ons een zoveelste bewijs dat het College van B&W in het dossier Maasterras **niet met open vizier** handelt.

Dankzij uw aandringen op transparantie kan nu de financiële argumentatie mee worden genomen in het komend debat. In dat kader vragen wij u om de volgende zaken mee te wegen in de aanstaande besluitvorming.

Schril contrast: geen ruimhartige vergoeding, wel een verdienmodel

Tot op heden hebben we nog altijd geen overeenstemming met het college (via de gemeentelijk rentmeester) over een de uitgangspunten voor compensatie. Zo is de marktwaarde in de gehanteerde rekenvoorbeelden te laag, wordt een aantal schadeposten te laag ingeschat en worden de kosten voor eigen adviseurs vooralsnog niet vergoed, terwijl een rechter deze wel toekent.

Een volwaardige, ruimhartige compensatie zou ons in staat moeten stellen om op gelijke voet verder te kunnen met ons leven. Met de breed gedragen motie van november 2023 droeg u het college op om hiervoor te zorgen. Ook zouden we begeleid worden bij het vinden van een woning. Maar van ontzorgen is allerminst sprake.

In het licht van dit gesteggel over een ruimhartige compensatie is het wel heel zuur om tot de ontdekking te komen dat het college intussen wel een **verdienmodel** op **onze** eigendommen heeft gecreëerd.

Winstbejag op ons 'thuis' is geen rechtvaardiging voor dwang

De plannen van het college om onze huizen, desnoods met dwang, te verwerven worden verpakt onder het mom van algemeen belang, van woningbouw. Maar het is aangetoond dat die woningaantallen ook op andere wijze kunnen worden gehaald. En ook de andere argumenten voor sloop van de

Weeskinderendijk Oost zijn inmiddels achterhaald. De busbaan is van de baan, en een extra ontwerpogave geldt immers ook voor de Stadsbrug en voor andere elementen uit het plan.

Wat overblijft is het pure motief: geld. Uit de stukken die u heeft vrijgegeven blijkt dat u de verliezen elders op het Maasterras wilt compenseren met te realiseren opbrengst op onze eigendommen. In de grondexploitatie heeft het college dan ook een netto voordeel van 17 miljoen ingeboekt (9 op onze kavels zelf, en 8 door vrijval van benodigde inpassingsruimte). Bijna 4 ton valt er per te onteigenen huis te verdienen. En dus wil het college onteigenen.

Met het opnemen van een minimum bouwhoogte wil het college een juridische basis voor toekomstige onteigening creëren, zo lezen we in het raadsvoorstel. Onteigening is een ultiem machtsmiddel, dat enkel en alleen in het algemeen belang mag worden ingezetⁱⁱ. Voor een aantasting van ons eigendomsrecht - een fundamenteel mensenrecht! – zijn de financiële belangen van de gemeente onvoldoende rechtvaardiging.

Dwang moet dus van tafel. Er valt met ons best te praten, maar alleen als onze fundamentele rechten gerespecteerd worden. De minimum bebouwingshoogte moet dus uit het bestemmingsplan worden geschrapt.

Open dialoog over kwaliteit biedt kansen

Het schrappen van de minimum bebouwingshoogte is niet alleen ethisch juist, maar is ook nodig om verdere optimalisatie van de plannen mogelijk te maken.

Want wij zijn niet tegen woningbouw. De behoefte aan woningen is groot, en we begrijpen de wens van de gemeente om de hoge ontwikkelkosten op het Maasterras ergens terug te verdienen. Maar we denken dat er ook creatieve oplossingen zijn waarbij sloop niet nodig is om de woningbouwambities (incl. opbrengspotentie) van het college te realiseren. En dat vinden wij niet alleen, velen zijn dat met ons eens. Aanstaaende dinsdag overhandigen we u graag de digitale en papieren handtekeningen onder onze petitie, die we afgelopen maand hebben opgehaald.

Daar willen we over doorpraten. Tot nu toe is er niet serieus naar onze plannen gekeken, terwijl we oprecht denken dat er kansen liggen om tot een beter plan te komen, ook qua overgang van oud naar nieuw.

We vragen u om **opdracht te geven voor een nadere stedenbouwkundige optimalisatie** van (in ieder geval) de Oostzijde van het Maasterras, waarbij serieus met alle betrokkenen wordt gekeken naar win-win oplossingen en behoud van zoveel mogelijk woningen. Deze gesprekken hoeven de planvorming rond de Stadsbrug, of de ontwikkeling op andere delen van het Maasterras niet in de weg te staan.

Een open dialoog over stedenbouwkundige optimalisatie biedt vooral kansen:

- Kansen om inhoudelijke argumenten te wisselen, en een gezamenlijk en gedragen beeld te ontwikkelen van wat haalbaar is en wat niet.
- Kansen om te focussen op de kwaliteiten die u wil realiseren op het Maasterras (een gesprek dat tot nu toe amper is gevoerd).

- Kansen om als raad te sturen op de ontwikkeling van dit belangrijke traject.
- Kansen om het vertrouwen in de gemeente te herstellen.
- En kansen om inverdienmogelijkheden te creëren, waarmee ook de financiële doelstellingen van het Maasterras alsnog kunnen worden gehaald.

U heeft hiervoor de tijd; er moeten immers nog veel details worden uitgewerkt. En het Maasterras kan gefaseerd in ontwikkeling genomen worden. Bovendien heeft u de WVG, die u in staat stelt om richting de toekomst niet alleen met argumenten, maar ook door minnelijke verwerving te blijven sturen op de ontwikkelingen.

Wie weet hoe we elkaar gaan vinden in een gelijkwaardig, open gesprek?

Komende periode gaat u sowieso aan de slag met optimalisatie van de plannen. Wij hopen dat u daarin ook de ideeën uit de door ons aangedragen alternatieven meeneemt; we zijn ervan overtuigd dat er meer mogelijk is dan nu wordt verondersteld.

Gedurende die optimalisatie blijven we vanzelfsprekend bereid om verder te praten over verwerving van individuele huizen. Maar dan wel:

- op basis van vrijwilligheid, d.w.z. zonder dwang,
- tegen een ruimhartige vergoeding die ons daadwerkelijk in staat stelt ons leven op gelijke voet voort te zetten,
- en met deling van het voordeel, dat de gemeente op het individueel eigendom realiseert.

Alleen dan komen we tot een faire ontwikkeling van het Maasterras waarin niet alleen maar de belangen van de gemeente Dordrecht worden gediend, maar ook die van haar bewoners aan de Weeskinderendijk.

Met vriendelijke groet,

Bob, Eveline, Joelle, Rien en Vinca

Namens Platform Weeskinderendijk

ⁱ De beantwoording van de vraag van Fractie Stam is zonneklaar (citaat):

Behoud van Weeskinderendijk Oost raakt de realisatie van 260 tot 334 woningen.

Indien tot behoud wordt besloten dient ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid en de juridische houdbaarheid van het bestemmingsplan bij besluitvorming tevens tot € 17 mln. aanvullende dekking besloten te worden.

Bij een kwalitatief mindere inpassing ten koste van 260 woningen is het effect ca. 9 mln negatief op eindwaarde.

Zie <https://raad.dordrecht.nl/Documenten/Antwoord-vraag-Fractie-Stam-nav-raadsessie-3-juni.pdf>

ⁱⁱ De Grondwet (https://www.denederlandsegrondwet.nl/id/vi7pkisza4zw/artikel_14_onteigening) plaatst onteigening in hoofdstuk 1 (grondrechten) en stelt dat dit enkel in algemeen belang toegestaan is.

Gewijzigde veldcode