



Middenzone Gezondheidspark herziening GREX

Beeldvormende raadsvergadering

25 maart 2025

Celine op de Laak & Lieve Baaijens

DORDRECHT



Inhoudsopgave

- Inleiding en aanleiding herziening
- Scopewijzigingen:
 - Parkeergarage
 - Woningbouwprogramma
 - Kavel M
 - 'Sunk costs'
- Vragen aan taxateur
- Woningbouwprogramma
- Overige wijzigingen
- Blik vooruit

Inleiding en aanleiding

- Juridische procedure na niet tijdig afnemen grond
- Prognose 2024: vastgehouden aan oude plan in afwachting op uitspraak
- Resultaat werd negatiever door vertraging, plankosten, indexatie en extra kosten geluidsscherm
- Door positieve uitspraak bodemprocedure noodzaak voor herziening grex
- Onderzoek taxateur optimalisaties, om tot een haalbaar nieuw plan te komen
- Logisch moment om andere scopewijzigingen voor te leggen

Scopewijzigingen

- Uitmemen parkeergarage & bijbehorende tunnelbak
- Toevoegen kavel M (2.300 m² maatschappelijke voorzieningen)
- 100 extra sociale huurwoningen (i.r.t. Spuiboulevard)
- Van 61% naar 66% betaalbare woningen
- Optimalisatie overig woningbouwprogramma
- Verlengen doorlooptijd met 2 jaar: extra plankosten
- Uitmemen zgn. 'sunk costs', dit zijn kosten die zien op het vorige plan
- Rekening gehouden met nieuwe parkeernormen (CROW 2024)

Vragen aan taxateur

- Optimaal programma passend bij deze locatie
- Reflectie op het plan
- Waar hebben bewoners behoefte aan?
- Is er vraag naar middenhuur en dure huur?
- Welke metrages zijn passend bij de verschillende segmenten?
- Visie vanuit de markt, bijv. op middenhuur (i.r.t. Wet betaalbare huur per 1 juli 2024)
- Andere optimalisaties in het plan

Woningbouwprogramma

- Eerdere plan: 61% betaalbaar, waaronder 15% sociaal

Besluit gevraagd op:

- 66% betaalbare woningen (prijspeil 2025):
 - 30% sociale huurwoningen (max. € 900,07 p/m)
 - Overig deel in te vullen door: middenhuur (max. € 1.184,82 p/m), sociale koop (max € 343.000,-) en betaalbare koop (max € 405.000,-)
- Max 34% vrije sector (prijspeil 2025):
 - Dure huur (> € 1.184,82 p/m)
 - Dure koop (> € 405.000,-)

Overige wijzigingen

- Kosten voor het openbaar gebied geactualiseerd
- Efficiëntere oplossing parkeren fase 3 (losstaand en natuurlijke ventilatie)

Conclusie en blik vooruit

- De scopewijzigingen en het onderzoek naar optimalisaties hebben geleid tot een haalbaar plan, met een duidelijk beeld van de vraag vanuit de markt en bewoners m.b.t. woningbouw
- Prognose 2025
- Vaststellen PEX
- Voorbereiding bouw parkeergarage
- Onderzoek verdere optimalisatie parkeren fase 3 naar 1-laags
- Voorbereiding grondverkoop eerste fase woningbouw
- Onderzoek invulling kavel M