

Aan
de gemeenteraad

Datum 1 december 2020
Zaaknummer InProces BBV: 2020-0158529
Betreft Aanpassen grondexploitatie Amstelwijck

Vergadering van

Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Pijler Grote Projecten
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Martine Collewijn-Wijers
E-mail: mj.collewijn-wijers@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Bart van Wijk
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

akkoord te gaan met het aangepaste programma voor het deelgebied Spoorzone Amstelwijck;

akkoord te gaan met de geschetste financiële gevolgen voor de bouwgrondexploitatie onderbouwd in bijgaande geheime bijlage 'Onderbouwing aanpassing grondexploitatie Amstelwijck n.a.v. motie gemengd Amstelwijck, 12 november 2020';

de actieve bouwgrondexploitatie Amstelwijck en daarmee de begroting aan te passen bij de prognose grondbedrijf 2021.

Raadsvoorstel

Wat is het doel?

Bij vaststelling van de grondexploitatie Amstelwijck, is ook de motie "een gemengd Amstelwijck is beter af" afgedaan en is het voorstel geamendeerd. Het college heeft naar aanleiding van dit [amendement \(A12\)](#) toegezegd in het deelgebied Spoorzone 80 bereikbare koopwoningen (max. € 300.000,-) in te passen en de grondexploitatie hierop aan te passen. Sindsdien is gewerkt om de gevolgen van dit besluit ruimtelijk in kaart te brengen en vervolgens te berekenen wat de financiële gevolgen zijn. Hierbij is uitgegaan van het huidige OV aanbod voor Amstelwijck en de maximaal 800 woningen die het bestemmingsplan in dat geval toe staat. Mocht in de toekomst Amstelwijck een hoogwaardige OV halte krijgen, dan geeft het bestemmingsplan de mogelijkheid om maximaal 268 woningen extra te realiseren in een meer stedelijk woonmilieu en kunnen de aantallen bereikbare koopwoningen mogelijk makkelijker (financieel gezien) worden ingepast).

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

Nu is bepaald dat van de woningen in het gebied Amstelwijck Spoorzone, 80 stuks voor maximaal € 300.000,- in de markt moeten worden gezet, ontstaat een ander plan dan waar tot nu toe vanuit werd gegaan. Als over een paar jaar de bouwvelop voor dit gebied wordt gemaakt en de tender opgestart, pas dan kan exact worden bepaald wat de gevolgen zullen zijn.

Stedenbouw heeft op basis van de kennis van nu een realistische schets gemaakt voor het gebied Spoorzone Amstelveen, waarbij ook de eerder genoemde kwalitatieve uitdagingen in ogenschouw genomen zijn. Ook is een voorlopige indeling gemaakt naar type: appartement, grondgebonden (rijwoning, tweekapper, driekapper en vrijstaand, etc.). Uiteraard zijn de uitgangspunten uit het ontwikkelperspectief leidend, maar wel is geprobeerd om met een slim programma de financiële gevolgen van de motie te beperken.

In totaal is een programma voorzien van 165 woningen waarvan 87 appartementen en rijwoningen betaalbaar zullen zijn (€ 300.000,-). Bij het maken van de uiteindelijke bouwenvolop en het uitschrijven van de tender voor dit deel van Amstelveen zal in ieder geval de harde eis opgenomen worden dat minimaal 80 woningen in de categorie betaalbaar of bereikbaar moeten worden gerealiseerd.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

Met het aanpassen van de grondexploitatie wordt juist het risico van een te hoge grondwaarde in de grondexploitatie voorkomen. De uiteindelijke opbrengst blijkt uit de aanbesteding van dit deelgebied, dat pas over enkele jaren is voorzien.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

Dit voorstel is het gevolg van het afdoen van de motie (M14) "een gemengd Amstelveen is beter af" en Amendement (A12) "Gemengd Amstelveen is écht beter af". Over Amstelveen wordt op andere momenten uitvoerig geparticipeerd en gecommuniceerd. Dit specifieke voorstel is tot stand gekomen zonder daarbij te participeren, aangezien het hier het verwerken van een raadsbesluit op een heel specifiek punt betreft

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

1. Raadsvoorstel - 2291695 - Ontwikkelperspectief, haalbaarheidsanalyse en aanvangskrediet Amstelveen
2. [Raadsvoorstel](#) - 2474564 - Beschikbaar stellen van krediet en vaststellen GREX Amstelveen
3. [M14 Motie Gemengd Amstelveen is beter af.pdf](#) 2018-12-18 Stemming Motie M14 Gemengd Amstelveen is beter af
4. Amendement A12 Gemengd Amstelveen is echt beter af. _

Hoe wordt dit betaald?

Het saldo van de bouwgrondexploitatie Amstelveen verslechtert, maar is nog altijd voorzichtig positief.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

De financiële gevolgen van de aanpassing in de bouwgrondexploitatie zal na besluit van de gemeenteraad administratief worden verwerkt in de jaarrekening 2020 en de begroting gewijzigd bij de prognose 2021 van het grondbedrijf.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 1 december 2020 inzake Aanpassen grondexploitatie Amstelwijck;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet; artikel 25 van de Gemeentewet;

overwegende dat:

- de bijlage 'Onderbouwing aanpassing grondexploitatie Amstelwijck n.a.v. motie gemengd Amstelwijck, 12 november 2020' informatie bevat die bij openbaarmaking de financiële positie van de gemeente schaadt;
- openbaarmaking van deze bijlage om deze reden niet opweegt tegen voornoemd belang;

b e s l u i t :

akkoord te gaan met het aangepaste programma voor het deelgebied Spoorzone Amstelwijck;

akkoord te gaan met de geschetste financiële gevolgen voor de bouwgrondexploitatie onderbouwd in bijgaande geheime bijlage 'Onderbouwing aanpassing grondexploitatie Amstelwijck n.a.v. motie gemengd Amstelwijck, 12 november 2020';

de actieve bouwgrondexploitatie Amstelwijck en daarmee de begroting aan te passen bij de prognose grondbedrijf 2021.

Aldus besloten in de vergadering van