Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Aan
de gemeenteraad

Datum 1 februari 2022
Zaaknummer 2022-0010407

Betreft Beschikbaar stellen krediet ten behoeve van verwervingen in het plangebied Weeskinderendijk (Dordtse Spoorzone)

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Pijler Fysieke Leefomgeving
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Sanne Pons
E-mail: sa.pons@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Henk Kranendonk
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

(vooruitlopend op de grondexploitatie) een krediet van € 14,1 miljoen, vermeerderd met bijkomende kosten (notaris, etc.), ter beschikking te stellen ten behoeve van de verwerving van de nog niet in eigendom zijnde woningen aan de Weeskinderendijk 19-99, het parkeerterrein van NS aan de Weeskinderendijk en de percelen en opstallen van het Sterovita terrein en als strategische verwerving (mva) op de balans te activeren;

(vooruitlopend op de grondexploitatie) een krediet van € 2,37 miljoen ter beschikking te stellen voor de kosten die voortvloeien uit bovengenoemde verwervingen en het beëindigen van de huurovereenkomsten aan de Weeskinderendijk 19-113 en deze kosten als immaterieel vast actief op de balans te activeren;

de boekwaarde en bijbehorende exploitatiebegroting van de reeds in eigendom zijnde woningen aan de Weeskinderendijk per 1 januari 2022 over te hevelen van begrotingsprogramma Algemene dekkingsmiddelen naar begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht en hiermee volledig onderdeel te maken van het project Maasterras;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform begrotingswijziging met nummer 222015.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van de ruimtelijke en financiële kaders waarbinnen een project uitgevoerd dient te worden. Hieronder valt het verstrekken van een krediet ten behoeve van het verwerven van gronden, opstallen en woningen, deze te activeren op de balans en het als gevolg hiervan wijzigen van de begroting. Het college is bevoegd, binnen de door de raad gestelde kaders, privaatrechtelijke rechtshandelingen te verrichten zoals het doen van een koopaanbod en het aangaan van koopovereenkomsten. Ter ondersteuning van deze verwervingen is door de raad toepassing gegeven aan de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Wat is het doel?

Dordrecht heeft de ambitie om tot 2030 11.000 woningen te realiseren. De in maart 2021 vastgestelde Ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone geeft daar grotendeels invulling aan, waarbij in het ontwikkelgebied Maasterras ongeveer 2.000 tot 2.500 woningen beoogd zijn. De Weeskinderendijk

Oost en het Maaspark zijn binnen dit ontwikkelgebied de eerst te ontwikkelen deelgebieden van het Maasterras (zie bijlage 1). Op 15 december 2021 heeft Dordrecht een rijkssubsidie van ruim € 4 miljoen toegekend gekregen voor het bouwen van 626 grotendeels betaalbare woningen in dit gebied. Met deze bijdrage komt de realisatie van de eerste fase van het Maasterras nu heel dichtbij. Een voorwaarde voor toekenning van deze rijksmiddelen is dat eind 2024 gestart is met de bouw. Om aan deze eis te kunnen voldoen dient nog veel te gebeuren. Dit betekent dat het noodzakelijk is om tempo te maken met de verwervingen van de percelen en de herhuisvesting van de bewoners in deze deelgebieden.

In het deelgebied Weeskinderendijk Oost heeft de gemeente met 31 woningen en de Indofin locatie ruim 50% van de noodzakelijke bouwgrond reeds in eigendom. Voor de realisatie van de plannen voor dit deelgebied dienen ook de resterende private woningen aan de Weeskinderendijk 19-99 verworven te worden. Als onderdeel van de verwervingsstrategie is de Wet voorkeursrecht gemeenten hier reeds toegepast, een passief verwervingsinstrument. Met dit raadsvoorstel wordt het mogelijk actiever te gaan verwerven en sneller koopaanbiedingen uit te brengen zodra een woning wordt aangeboden. Ook de verwervingen van het Sterovita terrein en het parkeerterrein Weeskinderendijk dienen ten behoeve van de eerste fase verworven te worden. Door tijdige aankoop van alle percelen kan een volgende stap gezet worden in de ontwikkeling van het project Maasterras en heeft de gemeente als eigenaar meer regie om de lat bij deze gebiedsontwikkeling kwalitatief hoog te leggen.

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?
Met inzet van de door uw raad in oktober 2021 toegekende voorbereidingsmiddelen, wordt momenteel gewerkt aan het opstellen van een omgevingseffectrapportage (OER), een stedenbouwkundig masterplan en een omgevingsplan voor het project welke in 2023 gereed zijn. Naast deze concrete planvorming is het voor de start van de bouw van de eerste fase van het Maasterras natuurlijk ook noodzakelijk om eind 2024 te beschikken over bouwrijpe gronden. Momenteel zijn nog niet alle percelen in dit deelgebied gemeentelijk eigendom en zijn daarnaast huurders gevestigd in de woningen die wel gemeentelijk eigendom zijn. Om aan de gestelde subsidievoorwaarden van de Woningbouwimpuls te kunnen voldoen, zal dan ook spoedig gestart moeten worden met de verwervingen in het gebied. Tevens dient aan de herhuisvesting van de huurders gewerkt te worden. Onderstaand wordt per beslispunt uitgebreider toegelicht wat met dit voorstel van uw raad gevraagd wordt.

Verwerving woningen Weeskinderendijk
Om in 2024 tot de beoogde ontwikkeling van het Maasterras over te gaan, is het noodzakelijk dat de gemeente snel het eigendom verwerft van de resterende woningen in het plangebied voor de eerste fase. Om deze woningen te verwerven hebben wij in mei 2021 aan u voorgesteld de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) toe te passen. Op 29 juni 2021 heeft uw raad besloten een voorkeursrecht te vestigen voor drie jaar. Een voorkeursrecht dat gevestigd wordt ten gunste van de gemeente, geeft de gemeente een eerste recht van onderhandelen. Een eigenaar moet zijn onroerende zaak dus eerst aan de gemeente te koop aanbieden, voordat aan een derde kan worden verkocht. De gemeente kan zo voorkomen dat ongewenste eigendomstransacties plaatsvinden waardoor de planrealisatie door de gemeente wordt doorkruist. Het voorkeursrecht is een passief middel om gronden te verwerven. Gezien de krappe planning is het voorstel om de eigenaren actiever te gaan benaderen. Reden hiervoor is dat verhuizing van de eigenaren veel tijd in beslag neemt, hetgeen betekent dat de gemeente al in een vroeg stadium met de eigenaren in onderhandeling moet treden. Derhalve wordt niet afgewacht totdat de eigenaren bij de gemeente komen, maar zullen de eigenaren in het aanwijzingsgebied worden benaderd ten einde de woningen te kunnen verwerven.

De financiële middelen om de aangeboden woningen te kunnen verwerven zijn op dit moment niet beschikbaar en om tot een transactie te komen dient voor iedere woning apart een kredietvoorstel aan uw raad gedaan te worden. Door nu in één keer krediet voor de 13 nog resterende private woningen aan te vragen, kan het college direct tot een overeenkomst komen met een eigenaar die zijn of haar woning aanbiedt. In de huidige tijd is het noodzakelijk om snel te kunnen schakelen als een eigenaar de woning aanbiedt. Doorgaans heeft de verkoper een andere woning op het oog en zal de verkoper snel financiële zekerheid willen hebben. Deze zekerheid en duidelijkheid kan niet worden gegeven als de gemeente eerst nog het besluitvormingstraject moet doorlopen.

Verwerving van het Sterovita terrein en parkeerterrein Weeskinderendijk van NS
Om het totale plangebied van de eerste fase van het Maasterras in bezit te krijgen, is de verwerving van het Sterovita terrein en het parkeerterrein eveneens noodzakelijk. Het Sterovita terrein bevindt zich direct achter de woningen aan de Weeskinderendijk en op het terrein zijn bedrijfspanden en twee woningen gevestigd. Door te proberen dit in 2022 te verwerven, krijgen de bedrijven en bewoners die op dit moment huisvesting op het terrein huren de tijd om alternatieve huisvesting te vinden. Met de verwerving van het parkeerterrein kan vervolgens de eerste stap gezet worden in de realisatie van het beoogde Maaspark. Het Maaspark is een belangrijke plek in de beoogde bouwplannen en maakt een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving in het Maasterras mogelijk.

Krediet voor tijdelijk beheer van de nieuwe woningen en de beëindiging van de huurovereenkomsten van de huidige woningen
Op dit moment zijn er reeds 31 woningen aan de Weeskinderendijk in bezit en beheer van de gemeente. Zodra het aantal woningen in gemeentebezit toeneemt, zullen de beheerlasten stijgen en hiervoor is aanvullend budget nodig. Daarnaast vraagt een straat met een 'resterende levensduur van twee jaar' extra aandacht om de leefbaarheid op een acceptabel niveau te houden. Vanaf 2023 zullen de woningen niet meer tijdelijk verhuurd worden en zal steeds meer leegstand ontstaan. Dit vraagt extra inspanningen om de leefbaarheid en veiligheid in dit gebied zo goed mogelijk intact te houden en ook hiervoor wordt budget gevraagd.

Zoals genoemd, bevinden zich aan de Weeskinderendijk 19-113 naast koopwoningen ook huurwoningen waarvan de huur beëindigd moet worden. Voor deze woningen zal een procedure opgestart worden om de bewoners te begeleiden in herhuisvesting. Voor de daarmee gepaard gaande verwachte kosten (bijvoorbeeld verhuiskostenvergoeding) vragen wij hierbij ook budget aan.

Aanpassen begrotingsprogramma
De reeds in bezit zijnde woningen aan de Weeskinderendijk behoren tot het gemeentelijk onderdeel Vastgoed, wat hoort bij het begrotingsprogramma Algemene Dekkingsmiddelen. Deze woningen maken onderdeel uit van de scope van de eerste fase van het project Maasterras en nu de realisatie van deze fase dichtbij komt, wordt voorgesteld deze woningen aan het project toe te voegen. Dit betekent dat de boekwaardes en de reguliere exploitatiebegroting van deze woningen overgezet worden naar het begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht en alle kosten en opbrengsten van de gemeentelijke huurwoningen aan de Weeskinderendijk vanaf nu gezamenlijk via dit begrotingsprogramma verantwoord zullen worden.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?
De onderhandelingen voor de te verwerven woningen en percelen dienen nog gevoerd te worden. Voor de taxatiewaarde van de woningen en de percelen is een inschatting gemaakt, waarbij rekening is gehouden met de situatie op de woningmarkt, het door de eigenaren uitgevoerde onderhoud en onvoorziene omstandigheden. Het aangevraagde krediet is op deze indicatieve waardes gebaseerd. Ook de kosten van bodemsanering kunnen pas gedetailleerder bepaald worden als de bebouwing verwijderd is, nadere onderzoeken zijn uitgevoerd en het stedenbouwkundig plan gereed is.

Zoals in de Commissie Grote Projecten van 20 mei 2021 besproken is, heeft het voeren van actief grondbeleid als effect dat een periode van meer onzekerheid ontstaat tussen het moment van verwerving en het daadwerkelijk openen van de grondexploitatie. Pas bij het openen van een grondexploitatie wordt een volledige haalbaarheidsberekening opgesteld met inzicht in de verwachte kosten en opbrengsten. Bij de eerste doorrekeningen van deze kosten en opbrengsten van de Ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone, is gebleken dat het ontwikkelgebied Maasterras naar verwachting geen positieve grondexploitatie zal kennen. Met name de te treffen voorzieningen om de geluidsoverlast te weren en voorzieningen voor de externe veiligheid zijn hiervoor verantwoordelijk. Naast geluid en veiligheid, drukken ook de eigendomsposities, bodemvervuiling en ondergrondse obstakels zwaar op de kosten. Bij het openen van de grondexploitatie zal, naar verwachting, dan ook een verliesvoorziening getroffen moeten worden. De exacte omvang hiervan is op dit moment nog niet bekend en zal met inzet van de in oktober 2021 verstrekte voorbereidingskredieten nader inzichtelijk gemaakt worden door middel van de genoemde haalbaarheidsberekening. Dan kan de vervolgstap naar het openen van een grondexploitatie

gemaakt worden. Met het oog hierop heeft uw raad eerder een financiële reservering voor de Spoorzone aangebracht binnen de Agenda Dordrecht 2030.

Op basis van het uitgewerkte stedenbouwkundig plan en de opgestelde haalbaarheidsberekening, zal duidelijk worden welke keuzes door uw raad gemaakt kunnen worden om de financiële resultaten te beïnvloeden. Voorbeelden hiervan zijn wijzigingen in het programma of het maken van andere keuzes op het gebied van bodemsanering. Tevens zal dan inzicht gegeven worden in het mogelijk resterende tekort, waarvoor een verliesvoorziening getroffen dient te worden. Een dekkingsbron hiervoor kan de reserve Agenda Dordrecht 2030 Spoorzone zijn, zo veel als mogelijk aangevuld met middelen vanuit andere overheden.

Een voorbeeld van middelen vanuit overige overheden is de Woningbouwimpuls (WBI) bijdrage van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Voor de eerste fase van de ontwikkelingen in het Maasterras is reeds een subsidie van ruim € 4 miljoen toegekend. Voorwaarde voor deze subsidie is dat er binnen drie jaar gestart moet zijn met de bouw, wat zoals hierboven beschreven staat betekent dat eind 2023 alle percelen aangekocht moeten zijn, de bewoners en ondernemingen verhuisd zijn en de opstallen en woningen vervolgens gesloopt worden, zodat de sanering en het bouwrijp maken van de gronden eind 2024 voltooid kan zijn. Ondertussen zal ook het bouwplan van een omgevingsvergunning moeten zijn voorzien.

Wonen in een gebied met een beperkte levensduur een waar leegstand ontstaat, doet onoverkomelijk iets met de leefbaarheid van het gebied. Ook is sprake van een woningmarkt waarin het vinden van nieuwe huisvesting ingewikkeld is. Getracht wordt deze effecten zo veel mogelijk te beperken met inzet van de gevraagde extra middelen voor het beheer van dit gebied en door, onder andere middels een sociaal plan, de bewoners waar mogelijk actief te ondersteunen bij het vinden van een nieuwe woning.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?
Er is sprake van een beperkt participatieproces ten aanzien van het aankopen van de woningen en percelen. Uiteraard worden gesprekken gevoerd met de huurders, de betrokken woningeigenaren en de betrokken bedrijven over hun wensen, uitgangspunten en voorwaarden. Tevens vindt afstemming plaats met de overige omwonenden en belanghebbenden in dit gebied, alsmede met de woningcorporaties. Zodra het deelgebied echt in ontwikkeling gaat en bijvoorbeeld de omgevingseffectrapportage, het omgevingsplan en het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt zijn, zal sprake zijn van inspraak en daarmee een uitgebreider participatieproces.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

- Raadsbesluit Vaststellen Ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone: van ambitie naar realisatie d.d. 23 maart 2021 (InProces BBV 2020-0167357)
- Raadsbesluit Vaststellen deel 2 Ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone d.d. 23 maart 2021 (InProces BBV 2021-0026834)
- Besluit college van burgemeester en wethouders inzake Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)) op het plangebied Weeskinderendijk te Dordrecht d.d.18 mei 2021 (InProces BBV 2021-0065724)
- Raadsbesluit Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten (ex. artikel 4 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)) op het plangebied Weeskinderendijk te Dordrecht (Spoorzone) d.d. 29 juni 2021 (InProces BBV 2021-0086241)
- Raadsbesluit Aankoop twee percelen aan de Weeskinderendijk van Stellebos Onroerend Goed BV (Indofin) d.d. 13 juli 2021 (InProces BBV 2021-0081797)
- Raadsbesluit Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet Maasterras - Dordrecht CS d.d. 12 oktober 2021 (InProces BBV 2021-0126617)
- Raadsbesluit Beschikbaar stellen van krediet inzake aankoopvoorstel Weeskinderendijk 43 ihkv de Wet voorkeursrecht gemeenten d.d. 25 januari 2022 (InProces BBV 2021-0176354)

Hoe wordt dit betaald?
De (strategische) verwerving van woningen en percelen wordt, totdat een grondexploitatie geopend wordt, geactiveerd op de balans onder de materiële vaste activa (mva). Een bedrag van € 14,1 miljoen zal derhalve worden geactiveerd in 2022 en 2023. De overige kosten die met deze

verwervingen en de beëindiging van de huurovereenkomsten gepaard gaan, komen op een bedrag van € 2,37 miljoen in totaal. Dit bedrag zal geactiveerd worden als immaterieel actief (iva) op de balans in 2022 en 2023.

Zodra de grondexploitatie voor dit deelgebied van het Maasterras geopend wordt, zullen de materiële en immateriële vaste activa voor de daadwerkelijke boekwaarde overgeheveld worden naar de grondexploitatie en daarmee gedekt worden uit toekomstige grondopbrengsten. Voor de geactiveerde kosten onder de categorie iva wordt vanuit de regelgeving (BBV) bepaald dat deze kosten afgewaardeerd moeten worden ten laste van de reguliere exploitatie, wanneer de grondexploitatie niet binnen vijf jaar door uw raad is vastgesteld.

Op dit moment heeft de gemeente 31 huurwoningen in het plangebied haar bezit, welke behoren tot het gemeentelijk onderdeel Vastgoed. De reeds geactiveerde boekwaarde van deze woningen bedraagt afgerond € 1.210.000,- en wordt tegen deze waarde overgeheveld naar het project Maasterras en toegevoegd aan de strategische voorraad (mva). Daarnaast wordt voorgesteld de hierbij behorende exploitatiebegroting over te hevelen van Vastgoed en toe te voegen aan het project Maasterras per 1 januari 2022.

De onderbouwing van bovengenoemde bedragen en een verdere toelichting op de financiële en juridische aspecten van dit raadsvoorstel, alsmede het vervolgproces, is uiteengezet in bijlage 2.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Verwerven woningen en percelen

Indien uw raad conform dit voorstel besluit, zal ons college het gevoteerde krediet inzetten om overeenkomsten te sluiten met de betrokken bewoners en partijen. De bedoeling is om de woningen en percelen zo veel als mogelijk in 2022 en uiterlijk in 2023 te verwerven.

De woningen die vrijkomen zullen in beheer komen van het gemeentelijk onderdeel Vastgoed. De leegkomende woningen kunnen tot eind 2022 benut worden voor tijdelijke verhuur aan spoedzoekers. Het bedrijventerrein blijft naar verwachting in functie tot het moment van oplevering. Ook het parkeerterrein blijft in functie tot de start van de realisatie van het Maaspark.

Sociaal plan voor huurders

De rechten en plichten van huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd worden vastgelegd in een sociaal plan. Het sociaal plan biedt duidelijkheid over wat bewoners in het gebied kunnen verwachten en beoogt daarmee om veel van de zorgen van de bewoners weg te nemen. Dit gebeurt door het maken van afspraken over financiële tegemoetkoming, het regelen van de beoogde voorrangsregeling en de bijbehorende inschrijving in Woonkeus en het adviseren bij het vinden van een andere woonruimte. Als onderdeel van de te starten huurbeëindigingsprocedure, zal dit sociaal plan uitgewerkt worden en zullen op basis hiervan afspraken gemaakt worden met de huurders.

Beoogde planning

De woningen zullen gefaseerd leeg komen, waarbij het de planning is dat eind 2023 alle woningen en het bedrijventerrein leeg zijn. Op dat moment kan gestart worden met de sloop van de woningen en opstallen. Daarmee kan eind 2024 de bouw en ontwikkeling van de eerste fase van het Maasterras aanvangen.

Het college van Burgemeester en Wethouders

Zaaknummer 2022-0010407

De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 1 februari 2022 inzake Beschikbaar stellen krediet ten behoeve van verwervingen in het plangebied Weeskinderendijk (Dordtse Spoorzone);

gelet op artikel 55 van de Gemeentewet ; artikel 25 van de Gemeentewet; artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

(vooruitlopend op de grondexploitatie) een krediet van € 14,1 miljoen, vermeerderd met bijkomende kosten (notaris, etc.), ter beschikking te stellen ten behoeve van de verwerving van de nog niet in eigendom zijnde woningen aan de Weeskinderendijk 19-99, het parkeerterrein van NS aan de Weeskinderendijk en de percelen en opstallen van het Sterovita terrein en als strategische verwerving (mva) op de balans te activeren;

(vooruitlopend op de grondexploitatie) een krediet van € 2,37 miljoen ter beschikking te stellen voor de kosten die voortvloeien uit bovengenoemde verwervingen en het beëindigen van de huurovereenkomsten aan de Weeskinderendijk 19-113 en deze kosten als immaterieel vast actief op de balans te activeren;

de boekwaarde en bijbehorende exploitatiebegroting van de reeds in eigendom zijnde woningen aan de Weeskinderendijk per 1 januari 2022 over te hevelen van begrotingsprogramma Algemene dekkingsmiddelen naar begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht en hiermee volledig onderdeel te maken van het project Maasterras;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform begrotingswijziging met nummer 222015.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. Bijlage 3.1 - BWN 222015 - Voorblad Verwervingen plangebied Weeskinderendijk
2. Ontwerpbesluit RAAD Bekrachtigen geheimhouding Weeskinderendijk
3. Bijlage 3.2 - BWN 222015 - Rubriek 6 Verwervingen plangebied weeskinderdijk
4. Bijlage 3.3 - BWN 222015 - Rubriek 7 Verwervingen plangebied weeskinderdijk