

Aan
de gemeenteraad

Datum
Zaaknummer 2022-0059894

Betreft Beschikbaar stellen van een krediet t.b.v. inrichting openbare ruimte Charlotte de Bourbonstraat e.o.

Vergadering van
Portefeuillehouder: Marco Stam
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Pijler Fysieke Leefomgeving
Kernteam/Opgave: Wijken - Wijk-, Gebieds- & Accountmanagement
Auteur: Evelien Stehouwer
E-mail: e.stehouwer@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Evelien Stehouwer
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

de openbare ruimte van de ontwikkellocatie Charlotte de Bourbonstraat (witte dorp) en omgeving duurzaam groen en klimaat adaptief in te richten;

voor de inrichting van de openbare ruimte een investeringskrediet maatschappelijk nut beschikbaar te stellen van € 1.992.900,-, te dekken uit:

- kostenverhaal woningcorporaties Trivire en Woonbron € 446.500,-;
- en subsidie knelpuntenpot Provincie Zuid-Holland € 500.000,-;

de kapitaallasten (€ 46.000,- per jaar) van het resterend tekort op de investering te dekken door € 1.046.400,- te storten in de reserve afschrijving ten laste van de algemene reserve;

de begroting met begrotingswijzingsnummer BWN222019 overeenkomstig te wijzigen.

Raadsvoorstel

Wat is het doel?

De openbare ruimte van de ontwikkellocatie Charlotte De Bourbonstraat (witte dorp) en omgeving duurzaam groen en klimaat adaptief in te richten.

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

- In het gebied gesitueerd tussen de Mariastraat, Johan Willem Frisostraat, Mauritsweg en Mariannestraat worden door Trivire en Woonbron 185 sociale huur woningen gesloopt. Vanwege de staat van de woningen (dateren uit ca. 1949 en zijn afgeschreven) moesten de corporaties de 185 woningen slopen. De benodigde sloop was direct aanleiding om tot een integrale ontwikkeling te komen.
- De twee corporaties hebben de afgelopen jaren samen met de gemeente grondig onderzoek gedaan naar de staat van de woningen. Daaruit is naar voren gekomen dat de woningen dusdanig slecht zijn, dat renovatie niet haalbaar is en sloop onvermijdelijk.
- De ontwikkeling is tot stand gekomen door een nauwe samenwerking tussen de corporaties en de gemeente. Het nieuwe plan past binnen de verdichtingsopgave en geeft een impuls aan de leefbaarheid in Dordt West.

- Van de 252 woningen die worden gebouwd, worden er 238 sociale huurwoningen (zowel grondgebonden en appartementen) en 14 woningen grondgebonden koopwoningen (in het betaalbare segment). Door een slimme inrichting van de openbare ruimte wordt de toevoeging van 67 extra woningen mogelijk gemaakt. Dit past helemaal in de lijn van de verdichtingsopgave en om meer betaalbare woningen toe te voegen aan de stad.
- De afgelopen jaren zijn in Dordrecht te weinig sociale huurwoningen gebouwd. Het aantal huurwoningen van corporaties in de regio Drechtsteden daalde tegen de afspraken in. Daarom is het zaak in deze wijk meer nieuwe sociale woningen terug te bouwen dan oude te slopen.
- Vanuit het ministerie van Volkshuisvesting is recent aangegeven dat er meer betaalbare woningen moeten worden gebouwd. Dit plan volgt volledig deze lijn.
- In de visie Dordt West in balans' is de locatie Charlotte de Bourbonstraat opgenomen als ontwikkellocatie. Door sloop/nieuwbouw toe te passen wordt het leefklimaat verbeterd, wat een belangrijke doelstelling is uit deze visie. Bij de ontwikkeling aan de Charlotte de Bourbonstraat gaat het voornamelijk om het vernieuwen van de woonkwaliteit en dat komt, naast de vernieuwing van de woningen, tot uiting in het openbaar gebied.
- Voor de Charlotte de Bourbonstraat is het plan om deze straat, autoluw, groen en klimaat adaptief in te richten. Deze inrichting wordt nog nader uitgewerkt. Dit past helemaal in de ambities om de stad klimaat-adaptief in te richten.
- Het project is reeds gestart: Trivire sloopt ca. 2 woningen per dag. Aanpassing van de openbare ruimte is in dit opzicht onoverkomelijk. Een braakliggend terrein is het alternatief. Door snel te starten met nieuwbouw wordt voorkomen dat er in de wijk voor langere periode sprake is van braakliggend gebied, met kans op overlast en verloedering. Dat laatste is mede van belang om mogelijke weerstand uit de omgeving te voorkomen.
- Na realisatie van de nieuwe woningen door de corporaties is herinrichting (woonrijpmaken) van het openbaar gebied met aandacht voor sociaal, leefbaarheid en klimaatadaptie een logisch gevolg. Dit leidt voor het project tot een financieel tekort. Het maakt onderdeel uit van een grotere herstructurering om ook de leefbaarheid van het gebied te verbeteren. Als voor het financiële tekort geen oplossing wordt gevonden zal het project minstens een half jaar tot een jaar vertraging kunnen oplopen, of zelfs onhaalbaar blijken.
- Een minder duurzame klimaat-adaptieve variant voor de inrichting van het openbaar gebied vergt wellicht een kleinere investering, maar neemt niet weg dat er voor het resterende investeringskrediet geld moet worden gevraagd. Gezien de ligging van de locatie, tegen het stationsgebied/Weizigtpark, is een wat hoger kwaliteitsniveau voor het openbaar gebied en dus een wat grotere investering op zijn plaats.

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

- Er wordt momenteel een ruimtelijke procedure doorlopen. Er bestaat altijd het risico op bezwaar/beroep. Hierdoor kunnen geplande werkzaamheden uitlopen.
- De corporaties ontwikkelen de woningen, hierdoor zijn wij voor een groot deel afhankelijk van hun planning.
- Subsidie van de knelpuntenpot provincie Zuid-Holland is pas zeker als de aanvraag wordt gehonoreerd. Aanvraag kan per 1 mei worden ingediend, uitslag is mogelijk bekend op het moment dat voorstel in raad wordt behandeld.

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

Bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure, communiceren de corporaties Woonbron en Trivire en de gemeente via de gebruikelijke kanalen.

Hoe wordt dit betaald?

De kosten voor het herinrichtingsplan zijn berekend. Deze bedragen € 2.684.900,-.

Om de financiering voor dit plan rond te krijgen, zijn afspraken gemaakt over bijdragen. Vanuit het programma Dordt West, de corporaties, de groen-blauwe stad en subsidies zijn bijdragen aan dit plan besproken. Wanneer deze voorgenoemde mogelijkheden niet leiden tot een volledige dekking

van dit investeringsbedrag, dan wordt het resterende investeringsbedrag aangevraagd bij de gemeenteraad.

Er is hiervoor al een krediet beschikbaar, gedekt uit de reserve SI Dordt West van € 450.000,-. Dit bedrag wordt ingezet als voorbereidingskrediet. Hierdoor is er nog een aanvullend krediet nodig van € 2.234.900,-.

Normaliter wordt het 'groot onderhoud' van het openbaar gebied in de reguliere planning uitgevoerd. Dit project is exceptioneel door de nauwe samenhang met de ontwikkeling van de corporaties, waardoor de werkzaamheden naar voren gehaald moeten worden en niet in de reguliere wegenonderhoudsplanning opgenomen kunnen worden.

Binnen de rioleringsprojecten zijn wel additionele middelen gevonden. We ontvangen een bijdrage vanuit het rioolprogramma voor de aanleg van de hemelwaterafvoer. Deze bijdrage is € 242.000,-. Na aftrek van deze bijdrage, blijft er nog een investeringskrediet over van € 1.992.900,-.

Uiteraard is aan de corporaties een bijdrage voor de aanleg van de openbare ruimte gevraagd. Dit conform de eerdere financiële afspraken met de corporaties zoals vastgelegd in de vaststellingsovereenkomst tussen Woonbron en de gemeente. Beide corporaties hebben (onder voorwaarden) ingestemd met de hoogte van hun bijdrage. De bijdragen van de corporaties voorkomen echter niet dat erop de aanleg van de openbare ruimte een financieel tekort zit. In totaal ontvangen wij van de corporaties samen € 446.500,-. De afspraken over bijdragen door de corporaties gebeurt normaliter op projectniveau en op basis daarvan worden (maat)afspraken gemaakt. De corporaties dragen bij aan de inrichting van het openbaar gebied. In dit geval de kosten voor de realisatie van parkeerplaatsen, plankosten en onderzoekskosten. Indien de bijdragen van de corporatie de investeringskosten niet dekt, wordt binnen de gemeenten gezocht naar bijdragen en worden de subsidiemogelijkheden onderzocht.

Ook vragen wij de subsidie 'Knelpuntenpot' aan bij de provincie Zuid-Holland, voor het maximale bedrag van € 500.000,-.

Desalniettemin is er een ongedekt investeringsbedrag. Het resterende investeringsbedrag is € 1.046.400,-. Dit bedrag kan geactiveerd worden als investering maatschappelijk nut en de hieruit voortvloeiende **kapitaallasten van € 46.000,- per jaar** ten laste te brengen van de exploitatie, product Wegen en te dekken vanuit de Algemene middelen. De toename kapitaallasten kan toekomstig worden gecompenseerd door areaal-uitbreiding inkomsten uit het gemeentefonds en belastingen.

Wat betreft de kosten voor het beheer en onderhoud van de locatie worden nog inzichtelijk gemaakt. Dit bedrag wordt als areaaluitbreiding opgevoerd in de kadernota 2024.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Trivire wil starten met de bouw in het 3e kwartaal van 2022. Woonbron gaat starten met de bouw 2e kwartaal 2023. De inrichting van het openbaar gebied sluit hierop aan.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van inzake Beschikbaar stellen van een krediet t.b.v. inrichting openbare ruimte Charlotte de Bourbonstraat e.o.;

gelet op artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

de openbare ruimte van de ontwikkellocatie Charlotte de Bourbonstraat (witte dorp) en omgeving duurzaam groen en klimaat adaptief in te richten;

voor de inrichting van de openbare ruimte een investeringskrediet maatschappelijk nut beschikbaar te stellen van € 1.992.900,-, te dekken uit:

- kostenverhaal woningcorporaties Trivire en Woonbron € 446.500,-;
- en subsidie knelpuntenpot Provincie Zuid-Holland € 500.000,-;

de kapitaallasten (€ 46.000,- per jaar) van het resterend tekort op de investering te dekken door € 1.046.400,- te storten in de reserve afschrijving ten laste van de algemene reserve;

de begroting met begrotingswijzingsnummer BWN222019 overeenkomstig te wijzigen.

Aldus besloten in de vergadering van