

Aan
de gemeenteraad

Datum 22 juni 2021
Zaaknummer 2021-0082610
Betreft Beschikbaar stellen van krediet en vaststellen
Grondexploitatie kavel 2F Leerpark

Vergadering van
Portefeuillehouder: Peter Heijkoop
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Pijler Fysieke Leefomgeving
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Sonja de Keizer
E-mail: sca.de.keizer@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Martin Hoogendoorn
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

de geheimhouding van de bij het raadsvoorstel gevoegde bijlage "Toelichting grondexploitatie 2021" (BIE wooncomplex prof. Langeveldlaan) te bekrachtigen;

de Grondexploitatie wooncomplex Professor Langeveldlaan vast te stellen;

het tekort op de grondexploitatie van € 1.260.000,- te dekken uit de algemene reserve stad;

Heijmans te compenseren voor gemaakte plankosten en renteverliezen voor een bedrag van € 290.000,- en deze te dekken uit de Algemene Reserve Stad;

de projectkosten van € 324.000,- voor juridisch advies en opstellen leningsovereenkomst en de niet verrekenbare BTW van het geluidsscherm te dekken uit de Algemene Reserve Stad;

een krediet beschikbaar te stellen van € 119.000,- voor het inrichting van de openbare ruimte en te dekken uit Algemene Reserve Stad, de begroting 2021 te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijziging BWN 221024 en de budgetten en de investering voor 2022 te verwerken in de nog op te stellen meerjarenbegroting 2022 - 2026.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om een grondexploitatie te openen en bestemming aan te wijzen voor de post Algemene Reserve Stad.

Wat is het doel?

Het doel is de realisatie van een tijdelijk wooncomplex met 333 woonstudio's en appartementen door Leerpark BV (Jan Snel). Het betreft 285 eenkamer studio's van circa 18 m2 en 48 tweekamer appartementen van 36 m2. De studio's en appartementen zullen geëxploiteerd worden in de sociale huursector voor de duur van 15 jaar.

De studio's in het wooncomplex worden bij voorrang verhuurd aan spoedzoekers; dat zijn mensen die om uiteenlopende redenen als studie, werk of persoonlijke omstandigheden, snel woonruimte nodig hebben en daardoor een kwetsbare positie op de woningmarkt hebben. Degenen onder hen die enige begeleiding bij het zelfstandig wonen nodig hebben, zullen circa 10% van de totale populatie uitmaken.

Trivire is partner in het project en geeft een huurgarantie voor 10 jaar af voor totaal 88 woonunits, waarvan 40 eenkamerstudio's en 48 tweekamer appartementen. Het beheer van het complex wordt door Leerpark BV (Jan Snel) opgedragen aan de Huischmeesters (www.huischmeesters.nl) op basis van een beheerovereenkomst waarin garanties zijn opgenomen voor een adequaat omgevingsbeheer.

De locatie waarop het complex gerealiseerd wordt ligt langs de N3 en geluidhindervoorzieningen zijn dan ook noodzakelijk. Een door de gemeente te realiseren geluidscherm langs de N3 is te kostbaar en bij het ontwerp van het complex is daarom ervoor gekozen maatregelen aan het gebouw te treffen (onder meer aan de gevel van de units), met een schermconstructie tussen de twee bouwdelen. Globale raming van de gebouwelijk aan te brengen geluidsvoorzieningen en het scherm tussen de bouwdelen laat zien dat dit circa € 1,34 (exclusief BTW) miljoen kost. Er zal nog onderzocht moeten worden of de BTW van € 281.000,- terugvorderbaar is. Vooralsnog wordt voorgesteld dit bedrag te onttrekken uit de algemene reserve stad. Leerpark B.V. zal hiertoe een definitieve kostenopstelling overleggen. Leerpark BV zal deze te treffen maatregelen ter bestrijding van de geluidhinder realiseren (inclusief beheer en onderhoud). De kosten voor het aanbrengen van de geluidvoorziening en het scherm tussen de bouwdelen zal de gemeente dragen en dekken uit de verkregen subsidie van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) voor (flexibele) huisvesting kwetsbare groepen. Voor het wooncomplex is door het ministerie van BZK een subsidie toegekend van totaal € 1.365.000,-.

Ook is onderzocht of het wooncomplex op het warmtenet aangesloten kan worden. Echter gezien de forse versobering om te komen tot een haalbaar plan was een aansluiting op het warmtenet financieel niet haalbaar.

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

De geheimhouding van de bij het raadsvoorstel gevoegde "Toelichting grondexploitatie 2021" (BIE wooncomplex prof. Langeveldlaan) te bekrachtigen

De grondexploitatie bevat informatie over de gemeentelijke kosten voor de ontwikkeling van dit gebied. Ook bevat de grondexploitatie prognoses/taxaties van te verwachten inkomsten. Deze informatie is gevoelig en openbaarheid kan de belangen van de gemeente schaden bij de gesprekken met marktpartijen.

Vaststellen grondexploitatie

De ontwikkeling van het wooncomplex door Leerpark BV is in een vergevorderd stadium. Zo is de uitgebreide WABO procedure gestart en wordt er naar gestreefd de omgevingsvergunning in het derde kwartaal 2021 af te geven. Inmiddels staat de ontwikkeling van het wooncomplex op het punt dat de vaststelling van de grondexploitatie zonder meer nodig is.

- Met het vaststellen van de grondexploitatie en het vaststellen van de begroting wordt budget beschikbaar gesteld om tot uitvoering van de plannen over te gaan.

Het vaststellen van de grondexploitatie betekent dat er budget beschikbaar is voor de aankoop van het perceel voor de realisatie van het wooncomplex. Ook is er dan budget beschikbaar voor het bouwrijp maken van het perceel en de inrichting van de openbare ruimte in de directe omgeving van het perceel.

De grond zal vervolgens voor een periode van 15 jaar in erfpacht uitgegeven worden aan Leerpark B.V., die zich verplicht het wooncomplex als sociale huurwoningen te exploiteren. De erfpachtovereenkomst zal naar verwachting begin 2022 door Leerpark BV aangegaan worden.

Het tekort op de grondexploitatie van € 1.260.000,- te dekken uit de Algemene Reserve Stad

Het tekort in de grex bestaat met name uit plankosten en kosten voor het bouwrijp maken. Het

tekort wordt onttrokken uit de algemene reserve stad en wordt gestort in de te vormen verliesvoorziening. Voor een nadere toelichting op grondexploitatie voor wat betreft de geraamde kosten, opbrengsten en voorziene risico's verwijzen wij naar de, bij dit voorstel behorende, geheime bijlage "Toelichting GREX Wooncomplex prof. Langeveldlaan".

- Voor de realisatie van het wooncomplex is het van belang dat deze kosten gemaakt worden.

Heijmans te compenseren voor gemaakte plankosten en renteverliezen voor een bedrag van € 290.000,- en deze te dekken uit de Algemene Reserve Stad

Met Heijmans is in het begin samengewerkt voor het ontwikkelen van een wooncomplex op kavel 2F in het Leerpark. Ook is gestudeerd op diverse andere gebouwen, al dan niet passend binnen de huidige bestemming. Deze studie met Heijmans heeft uiteindelijk niet geleid tot een haalbare ontwikkeling. Vervolgens is doorgepakt met het bedrijf Jan Snel en met flexibele huisvesting is wel een haalbaar plan tot stand gebracht.

- De kosten die Heijmans heeft gemaakt voor de studie naar de ontwikkeling van een wooncomplex en diverse andere gebouwen dienen vergoed te worden om het perceel aan te kunnen kopen en de realisatie van het wooncomplex mogelijk te maken.

De kosten worden gedekt uit de Algemene Reserve Stad.

De projectkosten van € 324.000,- voor juridisch advies en opstellen leningsovereenkomst en de niet verrekenbare BTW van het geluidsscherm te dekken uit de Algemene Reserve Stad

Het betreft projectkosten die gemaakt zijn voor juridische advies, het opstellen van de leningsovereenkomst en niet verrekenbare BTW.

- Deze kosten zijn noodzakelijk voor de realisatie van het wooncomplex.

De kosten worden gedekt uit de Algemene Reserve Stad.

Een krediet van € 119.000,- beschikbaar te stellen voor het inrichten van de openbare ruimte en te dekken uit Algemene Reserve Stad

Het inrichten van de openbare ruimte ten behoeve van het wooncomplex bestaat uit de aanleg van 14 parkeerplaatsen, een fietspad met brug en een waterpartij. De uitvoeringskosten bedragen totaal € 369.000,-. Een deel van de kosten voor deze werkzaamheden is niet direct toerekenbaar aan de grondexploitatie, zijnde € 119.000,-.

- De kosten voor het inrichten van de openbare ruimte zijn grotendeels noodzakelijk voor de realisatie van het wooncomplex.

De kosten worden gedekt uit de Algemene Reserve Stad.

Vaststellen grondexploitatie en wijzigen van de begroting

Hiermee wordt een budget van € 1.993.000,- beschikbaar gesteld uit de algemene reserve stad om het project te realiseren.

De verdeling van de uitgaven over 2021 en 2022 ziet er als volgt uit.

Uitgaven 2021

Ontwikkelvergoeding € 290.000,-
Projectkosten € 33.000,-
BTW nadeel geluidsscherm € 85.000,-

Uitgaven 2022

Projectkosten € 10.000,-
BTW nadeel geluidsscherm € 196.000,-
Investering openbaar gebied € 119.000,-

De begroting 2021 te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijziging met nr. BWN 221024 en de budgetten en de investering voor 2022 te verwerken in de nog op te stellen meerjarenbegroting 2022 – 2026.

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

Nadrukkelijk is aandacht besteed aan de beheerrisico's in en rond het te realiseren complex. In overleg met de gemeente is door Jan Snel daarom de Huischmeesters geselecteerd als feitelijk beheerder. Een partij die ervaring met het beheer van soortgelijke complexen heeft. In een beheerovereenkomst met de gemeente zullen de uitgangspunten voor het beheer nader worden vastgelegd.

Om staatsteunrisico's uit te sluiten is het traject voor de lening begeleid door het bureau Zanders. Voor wat betreft de grondtransacties en de aanwending van de BZK-subsidie is, zoals eerder vermeld, StraatmanKoster advocaten gevraagd te adviseren.

Voordat een omgevingsvergunning voor het wooncomplex kan worden verleend dient een uitgebreide WABO procedure te worden doorlopen. De aanvraag daarvoor is inmiddels door Leerpark BV (Jan Snel) ingediend. Afhankelijk van beroep en bezwaar mag worden verwacht dat in het derde kwartaal van dit jaar over een geldige omgevingsvergunning kan worden beschikt.

Voor een nadere toelichting op grondexploitatie voor wat betreft de geraamde kosten, opbrengsten en voorziene risico's verwijzen wij naar de, bij dit voorstel behorende, geheime bijlage "Toelichting GREX Wooncomplex prof. Langeveldlaan".

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

In een eerdere fase van de planvorming is vorig jaar al met omwonenden gesproken en is een schriftelijke bezwarenronde gehouden. Bewoners gaven toen aan parkeeroverlast te vrezen, maar ook beducht te zijn voor overlast in de omgeving veroorzaakt door bewoners van het complex. Voor wat betreft dit laatste dient het beheerplan van Huischmeesters voldoende waarborgen te bevatten. Deze bezwaren vormden voor het college destijds onvoldoende aanleiding om het planinitiatief bij te stellen.

Rondom het wooncomplex zijn de mogelijkheden om extra parkeerplaatsen te realiseren beperkt. Omdat de doelgroep van het plan een flink aantal jongeren/studenten betreft wordt er vanuit gegaan dat fiets en openbaar vervoer gebruik van de bewoners voorop staat. In en rond het complex zal voorzien worden in voldoende stallingsruimte voor fietsen.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning is op 10 juni jongstleden een digitale informatieavond georganiseerd. De omwonenden die zich hiervoor hebben aangemeld hebben daar een presentatie van de architect gekregen van het plan voor het wooncomplex en heeft de toekomstige beheerder van het wooncomplex zich gepresenteerd en over hun aanpak verteld. De aanvraag omgevingsvergunning zal naar verwachting vanaf 21 juni voor 6 weken voor een ieder ter inzage liggen.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Raadsinformatiebrief over ontwikkelingen wooncomplex kavel 2F op het Leerpark - Raadsinformatiebrief;

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

De realisatie van het Leerpark wordt door het college binnen de kaders uitgevoerd van het oorspronkelijke Masterplan dat ten grondslag ligt aan deze gebiedsontwikkeling. Daarnaast is in 2018 door de raad de startnotitie Campusontwikkeling Leerpark ([zie RIS-dossier 2097395](#)) vastgesteld. Deze notitie bevat een aantal aanvullende ontwikkelijnen met toevoeging van hoger onderwijs, de uitbreiding van productie- en innovatiefaciliteiten, extra toevoegingen van woningen (kavel 2F) en de inzet op rechtstreekse ontsluiting van het Leerpark en Gezondheidspark gebied op het spoor.

Hoe wordt dit betaald?

Totaal dient € 1.993.000,- gedekt te worden uit de reserve stad. Het betreft hier het tekort op de grondexploitatie van € 1.260.000,-, het compenseren van de gemaakte kosten van € 290.000,- door Heijmans ,projectkosten en niet verrekenbare BTW van € 324.000,- en voor de inrichting van de openbare ruimte een bedrag van € 119.000,- die niet toerekenbaar is aan de grondexploitatie.

Tegenover deze kosten staan naar verwachting de volgende inkomsten in de algemene middelen.

Daarnaast levert elke woning extra inkomsten vanuit de Algemene Uitkering (dit is een brutobedrag van circa € 3.400,- per woning per jaar). In de gemeentebegroting wordt uitgegaan van een lager bedrag om ons niet rijk te rekenen. Dit bedrag is circa € 600,- per woning per jaar. Uitgaande van 333 woningen komt dit neer op jaarlijks circa € 200.000,- gedurende 15 jaar.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Tevens zal voor het zomerreces de leningsovereenkomst met Leerpark BV in een separaat raadsvoorstel aan u voorgelegd worden. Het betreft een lening aan Leerpark BV ter grootte van € 20.863.000,- voor de realisatie van het wooncomplex.

Verder zal na vaststellen van de grondexploitatie een koopovereenkomst met Heijmans aangegaan worden voor de aankoop van het perceel kavel 2F op het Leerpark. Na aankoop van de kavel zal deze voorbelast worden en bouwrijp gemaakt worden

Het WABO-traject loopt en een vergunning ter zake kan in het derde kwartaal van dit jaar worden verwacht. De aankoop van de grond zal na het raadsbesluit plaatsvinden. De leningsovereenkomst zal u worden voorgelegd zodra de omgevingsvergunning is verleend. Alsdan wordt ook de grond in erfpacht uitgegeven en worden verdere noodzakelijke afspraken met Jan Snel in een ontwikkelovereenkomst vastgelegd.

Met Leerpark BV zal naast de eerder genoemde Leningsovereenkomst ook een ontwikkelovereenkomst en een erfpachtovereenkomst gesloten worden.

Gestreefd wordt om zo snel mogelijk daarna, naar verwachting aan het eind van het eerste kwartaal 2022, het wooncomplex te realiseren.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 22 juni 2021 inzake Beschikbaar stellen van krediet en vaststellen Grondexploitatie kavel 2F Leerpark;

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

b e s l u i t :

de geheimhouding van de bij het raadsvoorstel gevoegde bijlage "Toelichting grondexploitatie 2021" (BIE wooncomplex prof. Langeveldlaan) te bekrachtigen;

de Grondexploitatie wooncomplex Professor Langeveldlaan vast te stellen;

het tekort op de grondexploitatie van € 1.260.000,- te dekken uit de algemene reserve stad;

Heijmans te compenseren voor gemaakte plankosten en renteverliezen voor een bedrag van € 290.000,- en deze te dekken uit de Algemene Reserve Stad;

de projectkosten van € 324.000,- voor juridisch advies en opstellen leningsovereenkomst en de niet verrekenbare BTW van het geluidsscherm te dekken uit de Algemene Reserve Stad;

een krediet beschikbaar te stellen van € 119.000,- voor het inrichting van de openbare ruimte en te dekken uit Algemene Reserve Stad, de begroting 2021 te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijziging BWN 221024 en de budgetten en de investering voor 2022 te verwerken in de nog op te stellen meerjarenbegroting 2022 – 2026.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. BWN 221024 - voorblad
2. BWN 221024 - Rubriek 6
3. BWN 221024 - Rubriek 7