

Aan
de gemeenteraad

Datum 28 mei 2024
Zaaknummer 2024-0055129
Betreft Vaststellen GREX Karel Doormanweg (Kompaslocatie)

Vergadering van
Portefeuillehouder: Tanja de Jonge
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Celine op de Laak
E-mail: cm.op.de.laak@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Mark van Oosterhout
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

de grondexploitatie Karel Doormanweg (Kompaslocatie) vast te stellen;
het geprognosticeerd tekort op de grondexploitatie van € 262.000,- te dekken uit de Algemene Reserve;
de begroting conform bijgevoegde begrotingswijziging met nummer 224024 te wijzigen.

Deadline

Deadline collegebehandeling: 28 mei 2024 t.b.v. raadsvergadering 9 juli 2024.
Voorstel dient gelijktijdig geagendeerd te worden met vaststelling van het bestemmingsplan voor de Karel Doormanweg.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Ons college heeft de bevoegdheid geheimhouding op te leggen op de bij dit raadsvoorstel gevoegde bijlage "Toelichting grondexploitatie 2024 - Woningbouwontwikkelin Karel Doormanweg". Uw raad heeft de bevoegdheid een grondexploitatie te openen en een bestemming aan te wijzen voor de Algemene Reserve.

Wat is het doel?

Het laten vaststellen van de grondexploitatie Karel Doormanweg (Kompaslocatie) en het beschikbaar stellen van budget om de onrendabele top af te dekken.

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

Achtergrondinformatie

De beoogde woningbouwontwikkeling omvat 38 woningen (10 grondgebonden woningen en 28 appartementen). Voor de bouw van deze woningen is overeenstemming bereikt met VORM Ontwikkeling B.V. (hierna: VORM). Partijen streven ernaar dat de bouw van deze woningen medio 2025 kan starten.

Naast de woningbouwontwikkeling biedt de locatie ook ruimte aan de ontwikkeling van een school voor voortgezet speciaal onderwijs (VSO) met bijbehorende gymzaal en de herinrichting van de openbare ruimte. De bouw van de school "Het Drechtster College" is reeds gestart (april 2024).

Yulius, toekomstig gebruiker, treedt op als bouwheer van de school en gymzaal. Verwachte oplevering is zomer 2025. De woningen en school komen in een parkachtige setting te liggen. Omdat de school al eerder in gebruik wordt genomen dan de woningen, is het van belang dat een groot deel van de openbare ruimte al voor oplevering van de school wordt ingericht. De kosten voor de openbare ruimte, inclusief toegangsweg en parkeergelegenheid, worden deels toegerekend aan de bouw van de school en deels aan de woningbouwontwikkeling.

Beslispunt 1

De grondexploitatie Karel Doormanweg (Kompaslocatie) vast te stellen

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 grondexploitatie 2024 - woningbouwontwikkeling Karel Doormanweg". Met het vaststellen van de grondexploitatie wordt budget beschikbaar gesteld om tot uitvoering van de woningbouwplannen en inrichting openbare ruimte over te gaan.

Beslispunt 2

Het geprognosticeerde tekort op de grondexploitatie van € 262.000,- te dekken uit de Algemene Reserve

De grondexploitatie die nu voorligt is helaas niet sluitend. Dat wil zeggen dat de grondopbrengsten onvoldoende zijn om de kosten te dekken die gemaakt moeten worden ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van de locatie. Als een grondexploitatie een negatief resultaat heeft, dient hiervoor een verliesvoorziening gevormd te worden. Er wordt nu voorgesteld om dit te dekken uit de Algemene Reserve.

Beslispunt 3

De begroting conform bijgevoegde begrotingswijziging 224024 te wijzigen

In de bijlagen treft u begrotingswijziging 224024.

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

Het niet vaststellen van de grondexploitatie en niet beschikbaar stellen van een budget ter afdekking van de onrendabele top heeft als gevolg dat deze woningbouwontwikkeling geen doorgang kan vinden. Gelijktijdig met het voorstel voor vaststellen van de grondexploitatie, wordt u gevraagd om het bestemmingsplan vast te stellen. Hierbij moet de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling worden aangetoond. Indien genoemde besluitvorming uitblijft heeft dit dus ook gevolgen voor het vaststellen van het bestemmingsplan. De gemeente zal dan een beroep doen op de in de Verkoop- en Realisatieovereenkomst opgenomen ontbindende voorwaarde. Bij uitblijven van het openen van een grondexploitatie moeten na vijf jaar conform BBV regelgeving de geactiveerde voorbereidingskosten (IVA) als verlies worden afgeboekt en zal de schoolontwikkeling de enige kostendrager zijn voor bijvoorbeeld de kosten van inrichting openbaar gebied.

Tegen het vaststellen van het bestemmingsplan kan beroep worden ingediend. Ook kan er tegen de (toekomstige) aanvraag omgevingsvergunning voor bouw van de woningen bezwaar worden gemaakt. Dit kan consequenties hebben voor de planning.

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

In het voortraject zijn verschillende (digitale) informatiebijeenkomsten door de gemeente georganiseerd over de ontwikkeling van de Karel Doormanweg (Kompaslocatie). VORM heeft het schetsontwerp van de woningbouw tijdens een fysieke inloopavond op 18 september 2023 toegelicht. Tevens hebben zij een website waarop de plannen worden gepresenteerd.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet en het investeringskrediet te verhogen inzake ontwikkeling Karel Doormanweg](#), raadsbesluit d.d. 12-09-2022.

Hoe wordt dit betaald?

Alle geraamde kosten in de grondexploitatie dienen vanuit de grondopbrengsten gedekt te worden. In dit geval zijn de geraamde kosten hoger dan de opbrengsten. Voor het tekort van € 262.000,- moet een verliesvoorziening worden gevormd. We adviseren om dit tekort te dekken uit de Algemene Reserve.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Na het vaststellen van de grondexploitatie en bestemmingsplan werkt VORM het bouwplan uit tot een definitief ontwerp, start het verkooptraject en vraagt de omgevingsvergunning aan. De gemeente bereidt de werkzaamheden voor inrichting van de openbare ruimte voor.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 28 mei 2024 inzake Vaststellen GREX Karel Doormanweg (Kompaslocatie);

gelet op artikel 55 van de Gemeentewet ;

gelet op artikel 5.1., lid 2, sub b van de Wet open overheid;

overwegende dat:

- de bijlage "Toelichting grondexploitatie 2024 - Woningbouwontwikkeling Karel Doormanweg" informatie bevat die bij openbaarmaking de economische of financiële belangen van de gemeente kan schaden;
- openbaarmaking van voornoemde bijlage om deze reden niet opweegt tegen voornoemd belang;
- het college daarom geheimhouding oplegt ten aanzien van deze bijlage;

b e s l u i t :

de grondexploitatie Karel Doormanweg (Kompaslocatie) vast te stellen;

het geprognosticeerd tekort op de grondexploitatie van € 262.000,- te dekken uit de Algemene Reserve;

de begroting conform bijgevoegde begrotingswijziging met nummer 224024 te wijzigen.

Aldus besloten in de vergadering van