Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Aan
de gemeenteraad

Datum 11 april 2023
Zaaknummer 2023-0047545

Betreft Vaststellen GREX Van den Broek-erf

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Stad - Grondzaken
Auteur: Berat Veseli
E-mail: b.veseli@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Berat Veseli
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit
de grondexploitatie van het project Van den Broek-erf (Stadspolders - Dordrecht) vast te stellen;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijziging met nummer 223020.

Deadline
Raadsbesluit in mei 2023 is benodigd om de voorgestelde plannen binnen de opgestelde planning te halen, zodoende verdere vertraging te voorkomen.

Raadsvoorstel
Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?
Het college is bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten en voorbereiden van besluiten van de raad. De raad is bevoegd tot het verstrekken van kredieten en is bevoegd tot het stellen van de noodzakelijke financieel-inhoudelijke kaders.

Het college is bevoegd geheimhouding op te leggen ten aanzien van het document 'Toelichting grondexploitatie Van den Broek-erf' op grond van artikel 87 van de Gemeentewet in verband met de op geld waardeerbare belangen van de gemeente (artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid). Het college stuurt vervolgens deze geheime informatie op grond van artikel 88, lid 2 van de Gemeentewet door naar de raad. De raad is ingevolge artikel 89, lid 4 van de Gemeentewet bevoegd deze opgelegde geheimhouding op te heffen (wanneer de reden voor geheimhouding meer van toepassing is).

Wat is het doel?
Het plangebied is gelegen in de wijk Stadspolders, ten zuiden van de Katholieke Basisschool Geert Groote en naast de kinderopvang Gro-up. Op deze locatie ligt een uit te geven terrein die vrijgekomen is na de sloop van twee oude basisschoolgebouwen in 2014. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente en kennen reeds een maatschappelijke bestemming. Momenteel worden de gronden gebruikt ten behoeve van sport (basketbal- en pannaveld), speelvoorzieningen en een parkeervoorziening. De huidige functies worden ook door de omliggende omgeving gebruikt

Het plan betreft de ontwikkeling van 24 gestapelde (zorg)woningen in het sociale segment, passend binnen het bestemmingsplan. Deze locatie biedt de mogelijkheid om kwetsbare

doelgroepen met een licht verstandelijke beperking te huisvesten die beperkte begeleiding nodig hebben. Als gevolg van de verhuisbeweging komen er ergens anders in de wijk woningen vrij. Ons doel is om deze vrijkomende woningen toe te voegen aan de sociale woningvoorraad en beschikbaar te krijgen voor woningzoekenden via Woonkeus.

De gemeente zal de locatie bouw- en woonrijp maken en geeft de grond uit. De openbare ruimte blijft in beheer van de gemeente en wordt na de realisatie van de nieuwbouw opgewaardeerd. Het aantal parkeerplaatsen wordt vergroot om o.a. de parkeerdruk te reduceren. Het groene landschap wordt behouden en verder verduurzaamd met meer groen, meer bomen, betere klimaat adaptatie, en een plas-dras zone aan de oever.

De nieuwbouw is wenselijk om (1) te voorzien in de huisvesting van kwetsbare groepen, en (2) om het aanbod sociale woningen te vergroten en te variëren. Aan de nieuwbouw zijn ruimtelijke randvoorwaarden en kaders gesteld. Deze zijn geformuleerd in het bestaand beleid en richtlijnen.

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?
1. De Grondexploitatie Van den Broek-erf vast te stellen conform bijgevoegde toelichting
De grondexploitatie bevat informatie over de gemeentelijke kosten en opbrengsten voor de ontwikkeling van dit project. Gelet op het programma van sociale woningbouw vindt de gronduitgifte plaats op basis van de PALT-afspraken. Voor de ontwikkeling van het project is tot op heden geen voorbereidingskrediet aangevraagd en/of beschikbaar gesteld. Desondanks zijn er in het verleden stappen gezet en is het plan tot op een zekere hoogte uitgewerkt. Inmiddels staat de ontwikkeling op het punt dat de vaststelling van de grondexploitatie zonder meer noodzakelijk is, omdat:
A: met het vaststellen van de grondexploitatie en het vaststellen van de begroting budget beschikbaar wordt gesteld om tot uitvoering van de plannen over te gaan.

Ad A. Dit project speelt sinds 2019. In de afgelopen jaren is het e.e.a. onderzocht en uitgewerkt. Zo is er een goed beeld wat er gerealiseerd kan worden, welke programma haalbaar is, hoe het ontwerp er uit kan zien, welke kosten daarbij horen, enzovoort. Er dient nu budget vrijgemaakt te worden om de plannen verder uit te werken en de gemeentelijke werkzaamheden uit te voeren.

2. Het negatieve resultaat te dekken uit de post onvoorzien
Het tekort ontstaat omdat het project enkel sociale huurwoningen bevat en de grondopbrengsten niet voldoende zijn om de investeringen te dekken. Normaliter wordt het tekort afgedekt via de Kadernota, welke een keer per jaar (in juli) wordt vastgesteld; de eerstvolgende in juli 2023. Deze route past niet binnen de voorgestelde planning. Het is politiek en maatschappelijk gewenst om vaart te maken met de realisatie van de woningen. Gestreefd wordt om eind 2023/begin 2024 te starten met de bouw van het wooncomplex. Om die planning te halen dient de grondexploitatie zo spoedig mogelijk vastgesteld te worden.

De raad wordt gevraagd het negatieve resultaat van € 398.400,- te dekken uit het budget onvoorzien uit de begroting 2023. Daarbij moet worden opgemerkt dat de verwachting is dat het negatieve resultaat € 120.000,- minder zal zijn in verband met de subsidieaanvraag bij de provincie Zuid-Holland.

3. Geheimhouding
De grondexploitatie Van den Broek-erf bevat informatie over de gemeentelijke kosten voor de ontwikkeling van het gebied. Ook bevat de grondexploitatie prognoses van de te verwachten inkomsten. Het document 'Toelichting grondexploitatie Van den Broek-erf' is daarom gevoelig en openbaarheid ervan kan de belangen van de gemeente schaden bij onderhandelingen en contractvorming. Wij hebben dan ook op 11 april 2023 geheimhouding opgelegd ten aanzien van voornoemd document.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico’s bij dit voorstel?
Alle kosten in de grondexploitatie zijn normatief geraamd en met het ingenieursbureau op dat niveau besproken. Er is nog geen voorlopig of definitief ontwerp voorhanden om op basis daarvan een gedetailleerde kostenraming op te stellen. Gezien de relatief beperkte omvang van de totale kosten wordt het ramen op basis van normatieve uitgangspunten als een beperkt risico gezien (afwijkingen op basis van absolute euro's zullen naar verwachting beperkt zijn). Als het ontwerp ver genoeg gevorderd is zal de normatieve raming vervangen worden door een uitgewerkte civieltechnische kostenraming. Actualisatie van de kosten- en opbrengstenramingen vinden jaarlijks plaats binnen het proces van de jaarrekening en de uitkomsten ervan worden

gepresenteerd binnen de prognose van het grondbedrijf.
De risico's zijn kwalitatief in beeld gebracht, maar nog niet gekwantificeerd. De risico's hebben vooral betrekking op:

- Afwijkingen op de civiele kostenraming.
    1. Doordat er nog geen VO of DO beschikbaar is wordt momenteel nog uitgegaan van normatieve kostenramingen. Zowel kansen als risico's zijn mogelijk.
    2. Mogelijkheden hergebruik leiden mogelijk tot lagere kosten herinrichting (parkeer)terrein. Dit zal nader onderzocht moeten worden.
- Eventuele aansluitingen op nutsvoorzieningen en de benodigde investeringen. Mogelijke kosten kunnen in bepaalde gevallen bijzonder hoog uitvallen (bijvoorbeeld het moeten aanbrengen van een trafo). Het in beeld krijgen van de omvang van deze eventuele investeringen behoort tot één van de prioriteiten in de verdere uitwerking van de plannen.
- Bijdrage parkeerterrein vanuit Trivire is niet overeengekomen of akkoord bevonden.
- De ondergrond (mogelijke bodemverontreiniging/zetting).

Op 16 maart 2023 is bij de provincie Zuid-Holland een subsidieaanvraag ingediend ter hoogte van € 120.000,-, uit de subsidiepot 'Knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland (woningbouw)'. De aanvraag is kansrijk omdat het project voldoet aan alle gestelde eisen. De uitslag is tot op heden niet bekend. In de regel hanteert de provincie een behandeltermijn tussen de acht en dertien weken.

Voor een nadere toelichting op de geraamde kosten, opbrengsten en voorziene risico's verwijzen wij naar de, bij dit voorstel behorende, bijlage 'Toelichting grondexploitatie Van den Broek-erf'.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?
De grondexploitatie (grondexploitatieberekening en toelichting daarop) wordt zoals gebruikelijk opgesteld door de afdeling Grondzaken en afgestemd met het IBD en IPM. De grondexploitatie biedt voor het project belangrijke sturingsinformatie waarop ook structureel gemonitord wordt en verantwoord wordt naar het bestuur.

Zowel in het verleden als recent zijn er gesprekken gevoerd met de naastgelegen basisschool en kinderdagverblijf. De daadwerkelijke communicatie- en participatieproces met omwonenden zal binnenkort gaan plaatsvinden. Zoals eerder benoemd blijven we binnen de kaders van het bestemmingsplan. Dat betekent dat er geen formele (bezwaar)procedure van toepassing is. Zowel omwonenden als belanghebbenden zullen actief meegenomen worden met de planvorming over met name de inrichting van de openbare ruimte.

Hoe wordt dit betaald?
Bij de opening van een grondexploitatie met een negatief resultaat (een tekort) is het verplicht dit tekort af te dekken met een verliesvoorziening. Het is de beleidslijn dat de voorziening reeds is afgedekt alvorens de grondexploitatie door het grondbedrijf in de projectportefeuille wordt genomen. Mutaties van de verliesvoorziening zullen nadien met de reserve grondbedrijf verrekend worden. Voorgesteld wordt de verliesvoorziening te dekken met middelen uit de pot onvoorzien met budgetcode BW223020.

Voor de vermogenspositie van het Grondbedrijf zal de opening van de grondexploitatie Van den Broek-erf een beperkt gevolg hebben. De vermogenspositie zal verslechteren als gevolg van de toegenomen risico's van het grondbedrijf. Aangezien de risico's op het moment alleen kwalitatief zijn benoemd en uitgewerkt, wordt het effect pas zichtbaar na de kwantitatieve uitwerking. Het is de verwachting dat het risicoprofiel in omvang beperkt zal zijn en daarmee ook de verslechtering van de vermogenspositie van het Grondbedrijf.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?
Na het vaststellen van de grondexploitatie, zal de uitvoering van dit project worden vervolgt op basis van onderstaande planning:

<u>Q2 – 2023:</u>
- Raadsbesluit GREX
- Afronden ontwerp
- Communicatie en participatie met omgeving

Q3 – 2023:
- Tekenen Verkoop- en realisatieovereenkomst
- Indienen omgevingsvergunning door initiatiefnemer
- Voorbereiden bouwrijp maken

Q4-2023:
- Vergunningverlening door Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid
- Levering bouwrijpe grond door gemeente

Q1 – 2024:
- Start bouw woningen

Q3 – 2024:
- Oplevering woningen
- Woonrijp maken door gemeente

Het college van Burgemeester en Wethouders

Zaaknummer 2023-0047545

De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 11 april 2023 inzake Vaststellen GREX Van den Broek-erf;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet;
gelet op de artikelen 87, 88, lid 2 en 89, lid 4 van de Gemeentewet; artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid;

overwegende dat:

- de bijlage 'Toelichting grondexploitatie Van den Broek-erf' financiële gegevens bevat die bij openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente kunnen schaden;
- openbaarmaking ervan om deze reden niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente;
- het college daarom op 11 april 2023 geheimhouding heeft opgelegd ten aanzien van voornoemde bijlage;

b e s l u i t :

de grondexploitatie van het project Van den Broek-erf (Stadspolders - Dordrecht) vast te stellen;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijziging met nummer 223020.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. BWN 223020 Voorblad - Vd Broek-erf.pdf
2. BWN 223020 Rubriek 6 - Vd Broek-erf
3. BWN 223020 Rubriek 7 - Vd Broek-erf