

Aan
de gemeenteraad

Datum
Zaaknummer 2025-0005662

Betreft Vaststellen Herziening grondexploitatie (BIE) Middenzone
Gezondheidspark 2025

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

Voorgesteld besluit

de (herziene) grondexploitatie (BIE) Middenzone Gezondheidspark 2025 vast te stellen;
de begroting conform bijgevoegde begrotingswijziging met nummer 225005 te wijzigen.

Deadline

Deadline collegebehandeling: 28 januari 2025. Sterke voorkeur voor 21 januari 2025. Dit ten behoeve van besluitvorming in de raadsvergadering van 11 maart 2025.

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 BIE Middenzone Gezondheidspark 2025".

Uw raad heeft de bevoegdheid een grondexploitatie (BIE) te openen of te herzien.

Wat is het doel?

Het doel is om de realisatie van maximaal 720 woningen ter plaatse van de Middenzone in het Gezondheidspark mogelijk te maken. Omdat de scope van het project gewijzigd wordt, is het noodzakelijk om de grondexploitatie te herzien.

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

Achtergrondinformatie

In 2019 heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van de Middenzone in het Gezondheidspark. Deze kaders zijn vastgelegd in de BIE Middenzone Gezondheidspark. Nu de ontwikkelovereenkomst met de voormalige ontwikkelaar is beëindigd, wordt een doorstart van de ontwikkeling voorbereid.

Ten behoeve van de doorstart is het noodzakelijk om de grondexploitatie op onderdelen te herzien. Daarnaast biedt de doorstart kansen om een aantal uitgangspunten opnieuw te formuleren. In dat kader stellen we u voor om de grondexploitatie op de volgende onderdelen te wijzigen:

- *Verlengen doorlooptijd*
Doordat de samenwerking met de voormalige ontwikkelaar niet geleid heeft tot de

ontwikkeling van het gebied, is er vertraging in het project ontstaan. Ook loopt er op dit moment nog een juridische procedure tegen de voormalige ontwikkelaar. De verwachting nu is dat er twee jaar extra nodig is om de totale ontwikkeling af te kunnen ronden. Dit betekent dat de looptijd van de grondexploitatie met twee jaar wordt verlengd tot 2032. Vanzelfsprekend is dit afhankelijk van de doorlooptijd van de juridische procedure, en of de gemeente besluit om de ontwikkeling door te zetten terwijl de juridische procedure nog loopt.

- *Aanpassen woningbouwprogramma*
Conform eerdere besluiten nemen we meer sociale huurwoningen op in de Middenzone. Het betreft 100 extra eenheden. Het totaal aantal sociale huurwoningen in de Middenzone komt hiermee op 208 woningen (circa 30%). Het totaal aantal woningen blijft gelijk op (maximaal) 720 woningen. Van dit totaal wordt twee derde in de betaalbare woningbouwcategorie ontwikkeld, in overeenstemming met de afspraken bij de Woontop 2024 die recent zijn gemaakt tussen het Rijk, overheden, corporaties en marktpartijen. Onder deze categorie vallen de 208 sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en goedkope en betaalbare koopwoningen. De prijsgrenzen van deze woningen worden jaarlijks landelijk vastgelegd. In 2025 zijn dit de volgende grenzen: sociale huur met een aanvangshuur tot € 900,07, middenhuur met een aanvangshuur tot € 1.184,82 en betaalbare koop met een vrij op naamprijs van maximaal € 405.000,-.
- *Loskoppelen parkeergarage en tunnelbak*
De gemeente wenst de nieuw te bouwen parkeergarage thans zelf te ontwikkelen, beheren en exploiteren. Dit is een belangrijke wijziging in de uitgangspunten van de ontwikkeling van de Middenzone, waarin oorspronkelijk werd uitgegaan van de realisatie en exploitatie door een externe partij. Het in eigendom houden van de parkeergarage en een eigen exploitatie voeren heeft als voordeel dat de gemeente grip kan houden op het proces en de te hanteren (maatschappelijke) parkeertarieven en gebruikersvoorwaarden. De parkeergarage krijgt hiermee een aparte businesscase met een eigen haalbaarheid en heeft hierdoor geen link meer met de grondexploitatie. Hierdoor is er geen sprake meer van de negatieve residuele grondwaarde van de parkeergarage voor de grondexploitatie. Dit heeft een positief effect op de grondexploitatie. Ook de kosten voor de realisatie van de toegang/tunnelbak naar de parkeergarage drukken nu niet meer op de grondexploitatie. Deze kosten zijn te relateren aan de parkeergarage als vastgoedobject en komen uiteindelijk ten laste van de nog te openen parkeerexploitatie, welke in 2025 ter besluitvorming aan u wordt voorgelegd.
- *Toevoegen Kavel M*
Op Kavel M wordt een maatschappelijk programma beoogd. Er wordt voorgesteld om dit programma toe voegen aan de grondexploitatie, gezien dit binnen het plangebied valt. Voorheen lag de inrit van de parkeergarage onder de woningbouw van fase 1. Er is gezocht naar een mogelijkheid om deze inrit beter in te passen in het plan, om de kosten te besparen en de verkoopbaarheid van fase 1 te verbeteren. Een tussenvariant die reeds aan u is gepresenteerd bij de aanvraag van het voorbereidingskrediet van de parkeergarage is om de nieuwe inrit onder Kavel M te realiseren. Inmiddels is er een technisch- en kosten efficiëntere variant bedacht, door de inrit naast kavel M te realiseren. Dit betekent wel dat er minder programma op Kavel M gerealiseerd kan worden. Er kan circa 2.300 m² aan programma op Kavel M worden gerealiseerd.

Beslispunt 1

de (herziene) grondexploitatie (BIE) Middenzone Gezondheidspark 2025 vast te stellen

Bij de achtergrondinformatie is ingegaan op de wijzigingen die zijn doorgevoerd ten opzichte van de eerder vastgestelde grondexploitatie voor de Middenzone (laatste actualisatie was de Prognose 2024). Voor een nadere toelichting op de grondexploitatie voor wat betreft de geraamde kosten, opbrengsten en voorziene risico's verwijzen wij naar de, bij dit voorstel behorende, geheime bijlage "Toelichting BIE Middenzone Gezondheidspark 2025".

Beslispunt 2

de begroting conform bijgevoegde begrotingswijziging 225005 te wijzigen

In de bijlage treft u begrotingswijziging 225005. Met deze begrotingswijziging en het vaststellen

van de grondexploitatie wordt budget beschikbaar gesteld om tot uitvoering van de woningbouwplannen en inrichting van de openbare ruimte over te gaan.

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

Risicoprofiel

In het kader van de herziene BIE is het risicoprofiel opnieuw bepaald op € 1.100.000,-. Dit risicoprofiel is met € 100.000,- toegenomen. Het risicoprofiel maakt onderdeel uit van het totale risicoprofiel en weerstandsvermogen van het grondbedrijf en dient gedekt te worden uit diens Algemene Reserve. Momenteel is de reserve onvoldoende groot om alle risico's van de huidige portefeuille te dekken. Wel loopt de weerstandsratio van het grondbedrijf mee in de weerstandsratio van de hele stad.

Het grootste risico zijn de nog lopende juridische procedures binnen het project. De kosten hiervan worden buiten de grondexploitatie opgevangen. Wel kan de duur van deze procedures effect hebben op de verkoopbaarheid van gronden en hiermee op de looptijd om tot ontwikkeling te komen. Dit zou ook zorgen voor extra plankosten.

Daarnaast is er een kans opgenomen dat de parkeervoorziening in fase 3 van twee- naar eenlaags kan worden gebracht, wanneer een groter deel van het parkeren kan worden opgevangen in de gemeentelijke parkeergarage. Deze optimalisatie wordt onderzocht en kan voor een flinke verbetering zorgen van het resultaat van de BIE.

Het saldo van de BIE en het risicoprofiel hebben samen invloed op de vermogenspositie van het grondbedrijf. Jaarlijks bepaalt het grondbedrijf bij de prognose de nieuwe stand van de vermogenspositie, wat een totaalbeeld geeft van de financiële positie van het grondbedrijf. De vermogenspositie is het toekomstig resultaat van het grondbedrijf op lange termijn van alle lopende projecten en de grondvoorraad, en laat zien wat de situatie zou zijn na afloop van de exploitaties (bij ongewijzigd beleid als de projecten zich ontwikkelen zoals verwacht). Dit geeft informatie voor het sturen op de totale portefeuille van het grondbedrijf. De vermogenspositie wordt in het kader van de Prognose 2025 opnieuw vastgesteld. De stand zoals gepresenteerd bij de Prognose 2024 was € 13.000.000,-.

Bij de Prognose 2024 was het tekort van de BIE € 800.000,-. Het resultaat van de herziene BIE 2025 is op eindwaarde met € 1.300.000,- verbeterd naar € 500.000,- positief. Hierdoor valt de in 2024 gevormde verliesvoorziening van € 800.000,- vrij in de jaarrekening 2024. Hier tegenover staat dat de 'sunk costs' (€ 900.000,-) die betrekking hadden op het oude plan zijn afgeboekt, wat zorgt voor een aanvullende verliesname in 2024 van € 100.000,-. Het nieuwe risicoprofiel is met € 100.000,- toegenomen. Bij elkaar zorgt de herziening van deze grondexploitatie voor een verslechtering van de vermogenspositie van het grondbedrijf van € 200.000,-.

Relatie parkeerexploitatie Middenzone

In het mobiliteitsplan 2040 dat is vastgesteld door de raad wordt gesproken over het opzetten van een mobiliteitsfonds. Een onderdeel van het opzetten van dit fonds is de vraag of je ontwikkelaars wel of niet laat bijdragen aan de bouw van nieuwe parkeergarages, hier wordt momenteel op gestudeerd. Voor het opstellen van het mobiliteitsfonds komen we met een apart raadsvoorstel uw kant op.

In de ter besluitvorming voorliggende GREX is als uitgangspunt gehanteerd dat er vanuit de woningbouwontwikkeling **geen** bijdrage per woning ten behoeve van de parkeerexploitatie van de parkeergarage wordt gedaan. De onderbouwing hiervoor is tweeledig:

1. Een bijdrage per woning drukt op de grondwaarde van de woningbouw. Dit zou leiden tot een (sterk) negatief resultaat van de grondexploitatie;
2. De verwachting is dat de parkeerexploitatie op de locatie Middenzone sluitend is te krijgen (parkeerabonnementen + bezoekersparkeren) zonder een bijdrage vanuit de woningbouwontwikkeling. Dit onder voorwaarde dat bewoners, medewerkers van het ziekenhuis en bezoekers van het gebied de reguliere (abonnementen)tarieven betalen voor het gebruik van de parkeergarage.

Er vindt een nadere uitwerking plaats van de parkeerexploitatie voor de parkeergarage in het Gezondheidspark welke op een later moment ter besluitvorming aan u wordt voorgelegd.

Als het nieuwe mobiliteitsfonds en parkeerbeleid geëffectueerd wordt, kan dit mogelijk leiden tot

een andere toerekening van kosten in de grondexploitatie. Ook dit zal in dat geval ter besluitvorming aan u worden voorgelegd.

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

Er vindt regelmatig overleg plaats met het Albert Schweitzer Ziekenhuis en het gebruikersoverleg van de Sportboulevard. Zij en andere stakeholders in het gebied zijn op de hoogte van de beoogde doorstart van de ontwikkeling. In het vervolg zullen zij ook bij de nieuwe planvorming betrokken worden.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Vaststellen van de grondexploitatie, beeldkwaliteitsplan en programma van eisen en wensen](#) - raadsvoorstel 25-06-2019

[Vaststellen bestemmingsplan Gezondheidspark West/Middenzone](#) - raadsvoorstel 15-12-2020

Hoe wordt dit betaald?

Voor deze grondexploitatie was er bij de Prognose 2024 een verliesvoorziening getroffen van € 800.000,-. Deze komt te vervallen gezien de kosten in de grondexploitatie nu door de grondopbrengsten gedekt kunnen worden.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

De gemeente gaat, parallel aan de lopende juridische procedures, door met de voorbereidingen voor de doorstart van deze ontwikkeling. In 2025 wordt ook de parkeerexploitatie (PEX) ter vaststelling aan uw raad aangeboden. De parkeergarage wordt voorafgaand aan de woningbouwontwikkeling gebouwd.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van inzake Vaststellen
Herziening grondexploitatie (BIE) Middenzone Gezondheidspark 2025;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet;
gelet op Artikel 5.1., lid 2, sub b van de Wet open overheid;

b e s l u i t :

de (herziene) grondexploitatie (BIE) Middenzone Gezondheidspark 2025 vast te stellen;
de begroting conform bijgevoegde begrotingswijziging met nummer 225005 te wijzigen.

Aldus besloten in de vergadering van