

Aan
de gemeenteraad

Datum 28 mei 2024
Zaaknummer 2024-0051094
Betreft Vaststellen bestemmingsplan Spuiboulevard 300 met
grondexploitatie en afhandelen motie

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Martin Hoogendoorn
E-mail: m.hoogendoorn@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

te bepalen dat het voorstel met de beoordeling van de zienswijzen deel uitmaakt van dit besluit;
zienswijzen 1 en 2 ontvankelijk te verklaren;

zienswijze 1 gedeeltelijk gegrond en zienswijze 2 geheel gegrond te verklaren en de voorgestelde wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan;

het bestemmingsplan "10e herziening Schil, locatie Spuiboulevard 300" overeenkomstig het door het college van burgemeester en wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen;

de BIE Spuiboulevard 2024 vast te stellen;

het na aftrek van de WBI-subsidie geprognostiseerde tekort op de BIE van € 5,8 miljoen te dekken uit de Algemene Reserve;

de begroting conform bijgevoegde begrotingswijzigingen met nummer 224023 te wijzigen;

motie 221220/M1: "Meer woningen voor verplegers, docenten, agenten en ouderen" op basis van het woonprogramma zoals in de BIE Spuiboulevard 2024 opgenomen, als afgehandeld te beschouwen;

het op 20 december 2022 door de gemeenteraad gewijzigd vastgestelde document 'Stedelijk woonmilieu Spuiboulevard: Stedenbouwkundig Raamwerk en Beeldkwaliteitsplan Deelgebied 2 Spuiboulevard' de tekst op pagina 32, onder kop 'Stedenbouwkundige richtlijnen', subkop 'programma', onder '1', op basis van de beantwoording van de motie door het college als volgt te wijzigen:

"Elk bouwblok omvat een diversiteit aan woningen in verschillende segmenten en woningbouwcategorieën. De verhoudingen sociale huur – sociale koop – middenduur – duur zijn conform de voorwaarden voor de subsidie uit de Woningbouw Impuls (WBI), met een minimum van 60% betaalbaar waaronder 10% sociale huurwoningen. Dit is een gemiddelde voor het totale gebied en kan per bouwblok verschillen."

Deadline

In het college 28 mei 2024 zodat het bestemmingsplan met grondexploitatie voor de zomer 2024 in de gemeenteraad vastgesteld wordt.

Raadsvoorstel**Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?**

Motie 221220/M1: "Meer woningen voor verplegers, docenten, agenten en ouderen" wordt beantwoord door het college.

De gemeenteraad heeft de bevoegdheid een bestemmingplan vast te stellen.

De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om een Bouwgrond in Exploitatie (BIE) te openen en een bestemming aan te wijzen voor de middelen uit een reserve.

Het college heeft geheimhouding opgelegd op de bij dit raadsvoorstel gevoegde bijlage "toelichting BIE Spuiboulevard 2024". Reden hiervoor is dat de "Toelichting BIE Spuiboulevard 2024" informatie bevat die bij openbaarmaking de economische of financiële belangen van de gemeente kan schaden. Om deze reden weegt openbaarmaking van voornoemde bijlage niet op tegen voornoemd belang.

Wat is het doel?

Het doel is om door middel van de vaststelling van het bestemmingsplan en bijbehorende BIE (met dekking van € 9,3 miljoen exploitatietekort en aanvullend € 4,4 miljoen risicoprofiel) de realisatie van 350 woningen mogelijk te maken op de locatie van het Stadskantoor en de Hellingen. Hierbij wordt uitgegaan van 237 (tweederde deel) betaalbare woningen, waaronder 51 sociale huurwoningen. In 2024 vallen onder de definitie betaalbare woningen: koopwoningen tot maximaal € 390.000,- vrij op naamprijs (waaronder dus ook goedkope koop tot € 325.000,- vrij op naamprijs), sociale huurwoningen tot € 879,66 huur per maand en middenhuurwoningen tot € 1.123,13 huur per maand.

Het onderhavige bestemmingsplan is gebaseerd op het op 20 december 2022 door de gemeenteraad vastgestelde document "Stedenbouwkundig Raamwerk en Beeldkwaliteitsplan Deelgebied 2 Spuiboulevard". In dit document is, naast de locaties Stadskantoor en de Hellingen, ook de locatie Crownpoint opgenomen. In totaal kunnen op deze drie locaties circa 510 woningen gerealiseerd worden, waarbij uitgangspunt is dat in lijn met de WBI rijkssubsidievoorwaarden, 60% van de programmering bestaat uit betaalbare woningen waarvan 10% binnen het segment sociale huur. Op de locatie Crownpoint worden geen sociale huurwoningen gebouwd, derhalve wordt binnen het nu voorliggende exploitatiegebied 15% van de woningen in het corporatie sociaal segment ontwikkeld.

In onderstaande tabel is een op de locatie Stadskantoor en de Hellingen (Spui) te realiseren gemiddeld woonprogramma opgenomen met name bedoeld voor de rekenexercitie voor de BIE. Op basis van dit programma zijn de grondopbrengsten voor de BIE getaxeerd wat resulteert in een exploitatietekort van € 9,3 miljoen en een aanvullend risicoprofiel van € 4,4 miljoen. Hiervan wordt € 3,5 miljoen gedekt door de WBI-rijkssubsidie en wordt € 5,8 miljoen gedekt door een onttrekking uit de Algemene Reserve van de stad.

Programma bestemmingsplan Spuiboulevard 300	Prijs categorie (peil 2024)	Aantal won.	Perc.
Sociaal huur	Tot €879,66	51	15%
Middenhuur	€879,66 - €1.123,13	50	14%
Dure huur	Vanaf €1.123,13	39	11%
Goedkope koop	Tot €325.000,-	51	15%
MD koop	€325.000,- tot €390.000,-	85	24%
MD koop +	€390.000,- tot €450.000,-	42	12%
Dure koop	Vanaf €450.000,-	32	9%
Totaal		350	100%
wv betaalbaar		237	68%

Op de locatie Crownpoint worden 160 tot 175 woningen gerealiseerd waarvan circa 70 woningen betaalbare woningen zijn (minimaal 40%). Het programma op de locatie Crownpoint is nog aan verandering onderhevig. In aansluiting op het programma van Crownpoint wordt het programma op de locaties Stads Kantoor en De Hellingen bepaald om aan de 60% betaalbare woningen waarvan 10% sociale huur te komen. Ook kan het woonprogramma nog wijzigen door verschuivingen in de tabel genoemde wooncategorieën.

Het bestemmingsplan met het stedenbouwkundig raamwerk en beeldkwaliteitsplan vormen tezamen de basis voor de verdere uitwerking van de plannen op de locaties Stads Kantoor en de Hellingen.

De grond van deze locaties is eigendom van de gemeente en deze grond zal worden verkocht aan een particuliere partij ten behoeve van de ontwikkeling van het bovenstaande programma. Gestreefd wordt om eind dit jaar de leidraad voor de grondverkoop gereed te hebben, zodat er met de aanbidding aan de markt gestart kan worden. De huidige planning is een ontwikkeling in drie fasen. De bouw van het woongebouw op de locatie Crownpoint moet voor 1 oktober 2026 starten. Na het slopen en bouwrijp maken van de locatie(s) Stads Kantoor en De Hellingen is het streven om dan begin 2027 te starten met de bouw van de eerste fase. In 2029 moet dan met de laatste fase met de bouw gestart worden. Met een dergelijke planning wordt voldaan aan de eis van de door het Rijk toegezegde WBI-subsidie van € 3,5 miljoen dat de bouw van de laatste woningen voor februari 2030 moet zijn gestart.

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

Te bepalen dat het voorstel met de beoordeling van de zienswijzen deel uitmaakt van dit besluit
Er zijn twee zienswijzen ingediend, de beantwoording hiervan is onderdeel van de besluitvorming.

Zienswijzen 1 en 2 ontvankelijk te verklaren

Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend.

Zienswijze 1 gedeeltelijk gegrond en zienswijze 2 geheel gegrond te verklaren en de voorgestelde wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan

Deze wijzigingen zijn te vinden onder paragraaf 7.1 van de toelichting.

Het bestemmingsplan '10e herziening Schil, locatie Spuiboulevard 300' overeenkomstig het door het college van burgemeester en wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vaststellen

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de sloop en nieuwbouwwoningen op deze locatie mogelijk te maken.

De BIE Spuiboulevard 2024 vast te stellen

Met het vaststellen van de BIE wordt budget beschikbaar gesteld om tot ontwikkeling te komen op de locaties Stads Kantoor en de Hellingen, welke wordt mogelijk gemaakt middels de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het na aftrek van de WBI-subsidie geprognostiseerde tekort op de BIE van € 5,8 miljoen 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

leveren van bouwrijpe grond aan de ontwikkelaar. Als een grondexploitatie een negatief resultaat heeft, dient hiervoor een verliesvoorziening gevormd te worden.

Er wordt voorgesteld om dit tekort te dekken uit de Algemene Reserve. Ondanks het feit dat deze grondexploitatie een aanzienlijk negatief eindresultaat kent, stellen wij toch voor om deze ontwikkeling te starten door het tekort (de onrendabele top) te dekken uit de Algemene Reserve van de stad. Dit omdat de Spuiboulevard een ontwikkeling is die zorgt voor een belangrijke kwaliteitsslag voor de binnenstad van Dordrecht en een substantiële bijdrage levert aan nieuwe woningbouw planvoorraad met een rijkssubsidie van € 3,5 miljoen.

Voor een nadere toelichting op BIE voor wat betreft de geraamde investeringen, opbrengsten en voorziene risico's verwijzen wij naar de, bij dit voorstel behorende, geheime bijlage "Toelichting BIE Spuiboulevard 2024".

De begroting 2024 conform bijgevoegde begrotingswijzigingen met nummer 224023 te wijzigen

Hiermee wordt de begroting voor de nieuwe BIE (Bouwgrond in Exploitatie) vastgesteld en tevens een budget van € 5,8 miljoen beschikbaar gesteld uit de Algemene Reserve om de verliesvoorziening voor dit project te kunnen voeden. Hiermee wordt mogelijk gemaakt dat het bij dit besluit vastgestelde bestemmingsplan gerealiseerd kan worden.

De motie 221220/M1: "Meer woningen voor verplegers, docenten, agenten en ouderen" op basis van het woonprogramma zoals in de BIE Spuiboulevard 2024 opgenomen, als afgehandeld te beschouwen

De motie verzocht het college om de consequenties voor het budget en de harde planvoorraad voor verschillende verhoudingen sociale huur-goedkope koop-middenduur-duur bij de Spuiboulevard te onderzoeken, waarbij ook verhoudingen met 30% sociale huurwoningen worden meegenomen; consequenties van de motie om 30% sociale huurwoningen te realiseren zijn in beeld gebracht (zie bijlage beantwoording motie M1-221220 30% sociale huurwoningen 30042024 met bijlage prestatieafspraken 2023-2025). Dit is gebeurd op basis van het op 20 december 2022 vastgestelde document "Stedenbouwkundig Raamwerk en Beeldkwaliteitsplan Deelgebied 2 Spuiboulevard", waarin de realisatie van 510 woningen op de locaties Crownpoint, Stadskantoor en de Hellingen mogelijk is. In plaats van 51 sociale huurwoningen (10%) zouden er dan 153 sociale huurwoningen (30%) gerealiseerd worden. Zoals aangegeven in de beantwoording van de motie heeft dit een negatief effect van € 1,5 miljoen. Daarnaast is er gekeken naar hoe het aantal huurwoningen over de stad verdeeld kan worden. De conclusie is dat de 100 extra sociale huurwoningen een plek kunnen krijgen op het Gezondheidspark. In totaal worden er dan 208 sociale huurwoningen op het Gezondheidspark gerealiseerd. Het voorstel is om voor het voorliggende plan uit te gaan van 15% aan sociale huur, waarmee dus voor de totale ontwikkeling incl. Crownpoint er sprake is van de oorspronkelijke op de woonvisie gebaseerde programma met 10% sociale huurwoningen. Over de realisatie van de sociale huurwoningen zijn inmiddels afspraken gemaakt met de woningbouwcorporatie.

Op de locatie Stadskantoor en de Hellingen worden 350 woningen gerealiseerd, waarvan 237 betaalbare woningen, waaronder 51 sociale huurwoningen.

Het op 20 december 2022 door de gemeenteraad gewijzigd vastgestelde document 'Stedelijk woonmilieu Spuiboulevard: Stedenbouwkundig Raamwerk en Beeldkwaliteitsplan Deelgebied 2 Spuiboulevard' de tekst op pagina 32, onder kop 'Stedenbouwkundige richtlijnen', subkop 'programma', onder '1', op basis van de beantwoording van de motie door het college als volgt te wijzigen:

"Elk bouwblok omvat een diversiteit aan woningen in verschillende segmenten en woningbouwcategorieën. De verhoudingen sociale huur – sociale koop – middenduur – duur zijn conform de voorwaarden voor de subsidie uit de Woningbouw Impuls (WBI), met een minimum van 60% betaalbaar waaronder 10% sociale huurwoningen. Dit is een gemiddelde voor het totale gebied en kan per bouwblok verschillen"

De raad wordt voorgesteld om in de programmering van de Sportboulevard 100 extra sociale huurwoningen (corporaties) te gaan realiseren. Over de financiële impact daarvan zal de raad worden geïnformeerd. Het voorstel is dan ook om voor het Stadskantoor, de Hellingen en Crownpoint uit te gaan van de oorspronkelijke 10% sociale huurwoningen. Dit zorgt op basis van het programma zoals aangehouden bij de grondexploitatie (variant 1) voor de ontwikkeling van 51 sociale huurwoningen bij Stadskantoor en de Hellingen.

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

In het kader van het vaststellen van een BIE wordt altijd een risicoanalyse uitgevoerd. Zo ook voor deze BIE. Het risicoprofiel van de BIE bedraagt € 4,4 miljoen. Het risicoprofiel van de BIE ter hoogte van € 4,4 miljoen dient gedekt te worden uit de Algemene Reserve Grondbedrijf. Hierbij is de disclaimer dat deze reserve momenteel niet toereikend is om alle risico's van de huidige portefeuille en aanvullend dit risicoprofiel te dekken. Wel loopt de weerstandsratio van het grondbedrijf mee in de weerstandsratio van de hele stad.

Naast de risico's zijn er ook beheersmaatregelen bedacht. De grootste risico's bestaan uit het moeten treffen van geluidswerende maatregelen aan de gevel(s) indien de maatregelen uit het verkeersstructuurplan Schil-West niet worden uitgevoerd (de knip in de Spuiboulevard en flankerende maatregelen), het kwijtraken van de WBI-subsidie, de realisatie van minder woningen door onvoldoende parkeerplaatsen en vertraging. Het risicoprofiel van dit project zal onderdeel uitmaken van het totale risicoprofiel en weerstandsvermogen van het grondbedrijf en zal bij de begroting 2025 worden geactualiseerd.

Het tekort op de BIE (€ 5,8 miljoen na aftrek van de WBI-subsidie) en het risicoprofiel (€ 4,4 miljoen) 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. Gezien het verwachte tekort is afgenomen (naar € 5,8 miljoen na aftrek WBI-subsidie) en wordt gedekt uit de Algemene Reserve verbetert de vermogenspositie van het grondbedrijf met € 14,7 miljoen ten opzichte van de Prognose 2023. Daartegenover is het ingeschatte risicoprofiel toegenomen naar € 4,4 miljoen. Bij elkaar zorgt dit voor een verbetering van de vermogenspositie van het grondbedrijf van € 11,1 miljoen.

De raad zal bij herziening van de GREX voor het Gezondheidspark worden voorgesteld om daar 100 extra sociale corporatiewoningen te gaan realiseren. Dit zal naar verwachting een vergelijkbare impact op de GREX hebben als bij Spuiboulevard het geval zou zijn, van om en nabij € 1,5 miljoen negatief. De bouw van die woningen voorzien wij eerder dan de bouw van de woningen op locatie van Stads kantoor en Hellingen.

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

In 2018 is de "Gebiedsvisie Spuiboulevard e.o." opgesteld. Om te horen hoe de stad denkt over de herontwikkeling van het gebied Spuiboulevard is begin 2018 een Spuisafari georganiseerd, waarin bewoners en andere belanghebbenden hun eigen visie formuleerden op de beoogde ontwikkeling.

In 2020 is er een uitgebreid participatieproces doorlopen, waarbij onder andere het stedenbouwkundig raamwerk en het beeldkwaliteitsplan gepresenteerd zijn. Verder is er een omgevingsmanager aangetrokken die de contacten onderhoudt met direct omwonenden en andere belanghebbenden. Ook is er een gebiedsapp voor het online informeren van betrokkenen met een mogelijkheid voor directe interactie met de gemeente. Jaarlijks wordt er met succes een gebiedsinformatiemarkt georganiseerd voor omwonenden en belanghebbenden.

Tenslotte heeft het bestemmingsplan "10e herziening Schil, locatie Spuiboulevard" van 14 december 2024 tot en met 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

In 2018 heeft de gemeenteraad de "Gebiedsvisie Spuiboulevard e.o." vastgesteld. Op 20 december 2022 is het document "Stedenbouwkundig Raamwerk en Beeldkwaliteitsplan Deelgebied 2 Spuiboulevard" door de gemeenteraad vastgesteld. Dit document heeft de gemeenteraad geamendeerd. Tegelijkertijd heeft de gemeenteraad een motie ingediend. Deze motie wordt met onderhavig raadsvoorstel afgehandeld.

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 en bedraagt het na aftrek van de WBI-subsidie geprognosticeerde tekort op de BIE € 5,8 miljoen waarvoor een verliesvoorziening moet worden gevormd. We adviseren dit tekort te dekken uit de Algemene Reserve.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Op basis van dit raadsbesluit wordt de sloop, het bouwrijp maken en de grondverkoop van de ontwikkeling van de locaties Stads kantoor en de Hellingen voorbereid. Gestreefd wordt om de benodigde documenten voor de grondverkoop eind dit jaar gereed te hebben.

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 bestemmingsplan Spuiboulevard 300 met grondexploitatie en afhandelen motie;

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; artikel 87 van de Gemeentewet;

overwegende dat:

- de bijlage "Toelichting BIE Spuiboulevard 2024" 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 :

te bepalen dat het voorstel met de beoordeling van de zienswijzen deel uitmaakt van dit besluit;
zienswijzen 1 en 2 ontvankelijk te verklaren;

zienswijze 1 gedeeltelijk gegrond en zienswijze 2 geheel gegrond te verklaren en de voorgestelde wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan;

het bestemmingsplan "10e herziening Schil, locatie Spuiboulevard 300" overeenkomstig het door het college van burgemeester en wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen;

de BIE Spuiboulevard 2024 vast te stellen;

het na aftrek van de WBI-subsidie geprognoseerde tekort op de BIE van € 5,8 miljoen te dekken uit de Algemene Reserve;

de begroting conform bijgevoegde begrotingswijzigingen met nummer 224023 te wijzigen;

motie 221220/M1: "Meer woningen voor verplegers, docenten, agenten en ouderen" op basis van het woonprogramma zoals in de BIE Spuiboulevard 2024 opgenomen, als afgehandeld te beschouwen;

het op 20 december 2022 door de gemeenteraad gewijzigd vastgestelde document 'Stedelijk woonmilieu Spuiboulevard: Stedenbouwkundig Raamwerk en Beeldkwaliteitsplan Deelgebied 2 Spuiboulevard' de tekst op pagina 32, onder kop 'Stedenbouwkundige richtlijnen', subkop 'programma', onder '1', op basis van de beantwoording van de motie door het college als volgt te wijzigen:

"Elk bouwblok omvat een diversiteit aan woningen in verschillende segmenten en woningbouwcategorieën. De verhoudingen sociale huur – sociale koop – middenduur – duur zijn conform de voorwaarden voor de subsidie uit de Woningbouw Impuls (WBI), met een minimum van 60% betaalbaar waaronder 10% sociale huurwoningen. Dit is een gemiddelde voor het totale gebied en kan per bouwblok verschillen."

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. Zienswijzenota ontwerpbestemmingsplan 10e herziening Schil.pdf