

Aan
de gemeenteraad

Datum 11 mei 2021
Zaaknummer 2021-0063116
Betreft Vaststellen grondexploitatie Oranjepark

Vergadering van

Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Pijler Bestuur en Middelen
Kernteam/Opgave: Stad - Grondzaken
Auteur: Otto Verschoor
E-mail: overschoor@rom-d.nl
Verantwoordelijke: Otto Verschoor
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

de Grondexploitatie Oranjepark vast te stellen;

de begroting conform bijgevoegd voorstel met nummer 221015 te wijzigen.

Raadsvoorstel

Wat is het doel?

Met het vaststellen van grondexploitatie voor Oranjepark en het wijzigen van de begroting wordt een gedeelte van het benodigde budget beschikbaar gesteld om de ontwikkeling te kunnen starten.

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

Geheimhouding

De grondexploitatie Oranjepark 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 aanbestedingen en contractvorming.

Vaststellen van de grondexploitatie en wijzigen van de begroting

Hiermee wordt een gedeelte van het benodigde budget beschikbaar gesteld om de ontwikkeling te kunnen starten.

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

De grondexploitatie zoals deze is opgezet bevat aannames/ramingen/taxaties van te verwachten kosten en opbrengsten en is de beste en realistische inschatting op dit moment. De daadwerkelijke kosten zullen blijken uit aanbesteding van de werkzaamheden voor bouw- en woonrijp maken. Over de grondopbrengsten die in deze grex zijn opgenomen is overeenstemming met de afnemers, resp. Dudok Projectontwikkeling en de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid

Voor een nadere toelichting op de geraamde kosten, opbrengsten en voorziene risico's verwijzen

wij naar de, bij dit voorstel behorende, geheime bijlage "Bouwgrondexploitatie Oranjepark", d.d. 19 april 2021.

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

In het kader van de planvorming en de voorbereidingen voor het bestemmingsplan is een intensief proces met de omwonenden doorlopen.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Collegebesluit PM/1616540, 10 mei 2016: Ontwikkeling Oranjepark:

- de onderhandeling te starten met Dudok Projectontwikkeling B.V. ten behoeve van de woningontwikkeling.

Raadsbesluit 1953667, 28 juni 2017: Vaststellen kadernota:

- afwaardering boekwaarde Brandweerkazerne met € 2,5 miljoen.

Raadsbesluit 1977375, 19 december 2017: Vaststellen voorlopige prognose Grondbedrijf 2018:

- een voorbereidingskrediet van 101.550,- voor 2017 beschikbaar te stellen voor locatie Oranjepark.

Raadsbesluit 2195928, 11 december 2018: Vaststellen voorlopige prognose Grondbedrijf 2019:

- de boekwaarde van de Brandweerkazerne over te hevelen naar de strategische grondvoorraad;
- een bestemmingsreserve te vormen voor de afdekking van het te verwachten tekort voor de ontwikkeling Oranjepark;
- de geraamde afwaardering vastgoed te corrigeren en de onttrekking uit de algemene reserve Stad te storten in de bestemmingsreserve Ontwikkeling Oranjepark.

Raadsbesluit 2019 – 0040822 Voorbereidingskrediet en planologische procedure:

- een voorbereidingskrediet a € 300.000,- beschikbaar te stellen voor de planontwikkeling, te dekken;
- uit toekomstige opbrengsten uit gronduitgifte en de kosten te activeren als immateriële vaste activa (IVA) ter verkoop en ontwikkeling van het gebied;
- de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijziging met nummer 219016;
- voor de aanpassing van het bestemmingsplan de Coördinatie-regeling (artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening) van toepassing te verklaren.

Hoe wordt dit betaald?

Het exploitatieresultaat op deze ontwikkeling laat een negatief saldo zien: het totaal van plankosten, kosten voor bouw- en woonrijp maken en de boekwaarde op de voormalige kazerne is groter dan de te realiseren opbrengsten uit verkoop van de grond. Het tekort bedraagt € 4.157.282,-. Voor dit tekort is via de kadernota 2018 reeds een bedrag van € 2,5 miljoen beschikbaar gesteld dat is opgenomen in de bestemmingsreserve SI-Oranjepark. Dit bedrag was destijds gebaseerd op globale haalbaarheidsstudie onder een plan dat meer woningen omvatte, maar van dit plan is afgezien vanwege ruimtelijke en programmatische redenen.

Het nieuwe plan past ruimtelijk, esthetisch en programmatisch veel beter binnen de gemeentelijke opgaven. Het aantal woningen is weliswaar lager, maar het bouwplan voorziet in hergebruik van een deel van het bestaande vastgoed, wat een optimalisatie van sloop- en saneringsplan oplevert. De sloop en sanering van de overige delen van het gebouw is desondanks een zeer complex werk: de kazerne is zeer robuust gebouwd en ligt erg dicht op omliggende woningen. Dit betekent dat de zware constructie omzichtig gesloopt dient te worden. In de voorbereiding is veel energie gestoken, met name in het in kaart brengen van de omliggende bebouwing.

Dit alles zorgt voor hogere plankosten dan in de voornoemde haalbaarheidsstudie was voorzien. Het aanvullend tekort van € 1.657.282,- bovenop de reeds gevormde voorziening van € 2,5 miljoen wordt onttrokken uit de Algemene Reserve Stad.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Met vaststelling van de grondexploitatie is het financiële kader voor de ontwikkeling van het Oranjepark vigerend. Als tegen het bestemmingsplan geen bezwaar en beroep wordt aangetekend kan met de feitelijke herontwikkeling van het gebied worden gestart. De gemeenteraad wordt via de reguliere cycli gerapporteerd over de grondexploitatie.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 11 mei 2021 inzake Vaststellen grondexploitatie Oranjepark;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet; artikel 55 van de Gemeentewet ; artikel 25 van de Gemeentewet; artikel 191, lid 1 van de Gemeentewet;

overwegende dat:

- de bijlage "Bouwgrondexploitatie Oranjepark", d.d. 19 april 2021, informatie bevat die bij openbaarmaking die bij openbaarmaking de financiële positie van de gemeente schaadt;
- openbaarmaking van deze bijlage om deze reden niet opweegt tegen voornoemd belang;

b e s l u i t :

de Grondexploitatie Oranjepark vast te stellen;

de begroting conform bijgevoegd voorstel met nummer 221015 te wijzigen.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. 076-36 Oranjepark 221015 Voorblad.xlsx
2. 221015 AWN 55249 Opening BIE Oranjepark rubriek 6.pdf
3. 221015 AWN 55249 Opening BIE Oranjepark rubriek 7.pdf