

Sector Stadsontwikkeling

Richting kiezen

Prioritering grote projecten

(openbaar gedeelte van deze nota)

Collegebesluit 9 oktober 2012

Openbare versie 14 november 2012

Eindverantwoordelijk: Peter Kuenzli

Eindredactie: Jan Smits

| Inhoudsopgave | pag. |
|---|-------------|
| SAMENVATTING | 3 |
| 1. INLEIDING | 4 |
| 2. GEWIJZIGDE MARKT | 5 |
| 2.1 Economische ontwikkeling sinds 2007 | |
| 2.2 Demografische en andere ontwikkelingen | |
| 2.3 Effecten op de ontwikkelingsstrategieën en vastgoedmarkten | |
| 2.4 Realistische stedelijke programmering | |
| 2.5 Regionalesamenhang | |
| 3. HUIDIGE INZET STADSONTWIKKELING (niet openbaar) | |
| 3.1 Stand van zaken grote projecten | |
| 3.2 Derden ontwikkelingen | |
| 3.3 Strategische grondvoorraad | |
| 3.4 Plankosten | |
| RICHTING KIEZEN IN DE GROTE PROJECTEN | |
| 4.1 Wijze van prioritering | |
| 4.2 Prioritering grote projecten (niet openbaar) | |
| 4.3 Nieuwe initiatieven | |
| 4.4 Herontwikkeling leegstaande gebouwen | |
| 4.5 Randvoorwaarden | |
| 5. EFFECTEN OP HOOFDLIJNEN (niet openbaar) | |
| 5.1 Nieuwe realistische planning en programmering | |
| 5.2 Impact op financiële positie Grondbedrijf | |
| 5.3 Impact op financiële positie Parkeerbedrijf | |
| 5.4 Impact op financiële positie Stad | |
| 5.5 Effecten op plankostenbudgetten en inzet PM/SO | |
| 6. VERVOLG PROCES | |
| 6.1 Regievoering op de rol van de gemeente | |
| 6.2 Nadere uitwerking: consequenties voor sector SO | |
| 6.3 Nadere uitwerking: communicatieplan | |
| 6.4 Nadere uitwerking: middelen projectorganisatie Richting kiezen en Zuinig stoken | |
| 6.5 Planning bestuurlijk besluitvormingsproces | |
| 7. BESLISPUNTEN COLLEGE (1 beslispunt niet openbaar) | |

Samenvatting

Het College heeft in het Politiek Akkoord 2010-2014 vastgelegd de projecten en daarbij behorende investeringen en contracten met marktpartijen kritisch te willen doorlichten gezien de gevolgen van de economische crisis voor de stedelijke ontwikkeling. Bij deze doorlichting en de voorstellen 'Richting kiezen' zijn de volgende criteria gehanteerd:

- maatschappelijk rendement: kiezen voor die projecten die het meest kansrijk zijn in de huidige marktomstandigheden en die het meest bijdragen aan de gewenste sociaal -economische versterking van de gemeente en regio;
- financieel rendement: kiezen voor die projecten waarin al veel is geïnvesteerd en die voor de gemeente als grond- en parkeerexploitant een groot afbreukrisico vormen;
- juridische verplichtingen: rekening houden met de verplichtingen uit de lopende contracten met marktpartijen.

Voor vrijwel alle lopende grote projecten in Dordrecht zijn stedenbouwkundige plannen, bestemmingsplannen en grond- en parkeerexploitaties vastgesteld en zijn overeenkomsten met marktpartijen gesloten. De ruimte voor bijsturing is daardoor kleiner dan bij projecten die nog verkeren in de initiatief- of definitiefase. De consequenties van koerswijzigingen zijn veelal ook groter in bestuurlijk, juridisch en financieel opzicht. Daarom moet een zorgvuldig traject tot bijsturing worden doorlopen met alle betrokken stakeholders en dient deze bijsturing vertaald te worden in bijgestelde kaders en afspraken. Indien verliezen genomen moeten worden door de gemeente, worden die voorzien bij de vaststelling door de gemeenteraad van de nieuwe gewijzigde programma's en plannings en de daarop aansluitende grond- en parkeerexploitaties en risicoanalyses in het tweede kwartaal van 2013 (in het kadernota proces).

Onder druk van de marktomstandigheden kan de neiging bestaan in te leveren op functionele, ruimtelijke of esthetische kwaliteit. Dordrecht heeft als inzet juist in deze tijd vast te houden aan kwaliteit en een toekomstbestendige ontwikkeling van de stad.

Richting kiezen betekent dan ook in de eerste plaats het scherper kiezen binnen de voorraad lopende plannen en programma's waar - bij de beperkte marktopname de komende jaren - een groot overaanbod ontstaat. Nieuwe projecten zullen dan ook niet toegevoegd kunnen worden, tenzij het gaat om heel specifieke marktsegmenten waarin de lopende projecten en contracten met marktpartijen onvoldoende voorzien.

1. Inleiding

Het College heeft in het politiek akkoord 2010-2014 vastgelegd de grote stadsprojecten en daarbij behorende investeringen en contracten met marktpartijen kritisch te willen doorlichten gezien de gevolgen van de economische crisis voor de stedelijke ontwikkeling. Per project worden regelmatig risicoanalyses opgesteld. De stedelijke programmering is ondertussen eveneens herijkt. Daarnaast is de op 1 mei 2012 aangetreden nieuwe directeur SO opdracht gegeven tot een extra doorlichting van de grote projecten. Twee zaken zijn hierbij vooral van belang: de stedelijke programmering en de financiële positie van het Grondbedrijf.

Op 24 april 2012 heeft het college met de raad een nieuw arrangement stedelijke programmering, gebaseerd op de situatie van eind 2011, besproken en is afgesproken deze periodiek te herijken. Gezien de aanhoudende economische crisis en de marktomstandigheden is een herijking in 2012 extra noodzakelijk. Bovendien zijn nog niet alle bijstellingen in de programmering vertaald naar concrete besluitvorming binnen de projecten en daarom nog niet geëffectueerd.

De prognose Grondbedrijf 2012 laat een tekort ten opzichte van het weerstandsvermogen van het Grondbedrijf zien van € 17,14 miljoen en besloten is dit bij de begroting 2012 op te nemen als risico ten laste van het weerstandsvermogen van de gemeente. Vanaf 2012 zou door de aanhoudende slechte economische situatie reëel sprake kunnen zijn van de situatie dat het Grondbedrijf niet in staat is zelf de oplopende tekorten op te vangen. Bijsturing op het financieel resultaat vindt plaats door financiële sturing binnen de projecten, inclusief intensief risicomanagement.

Diverse ontwikkelingen (marktprognoses, financiële markt, grondprijzen e.d.) geven aanleiding om scherper te gaan kiezen in de programmering en in de sturing op de projecten. Dit kan een negatief effect hebben op het financieel resultaat Grondbedrijf.

Belangrijke factor daarbij is dat, anders dan eerder werd gedacht, de vastgoedcrisis een langdurig en structureel karakter aanneemt.

De kritische doorlichting van de projecten die nu is uitgevoerd en de meest recente marktanalyse versterken de noodzaak om scherper richting te gaan kiezen binnen de grote projecten. In deze notitie wordt allereerst aangegeven welke ontwikkelingen we zien en wat dit betekent voor de mogelijkheden voor Dordrecht en de regio (H2). Voorts wordt inzicht gegeven in de actuele situatie rondom programmering, planvorming, grondexploitaties, contractposities, derdenontwikkelingen, strategische grondvoorraad en plankostenbudgetten (H3). Daarna wordt aangegeven welke keuzes m.b.t. de grote projecten gemaakt moeten worden en wordt daarvoor richting aangegeven (H4). In H5 worden de effecten daarvan op hoofdlijnen weergegeven. Ten aanzien van de effecten zal dit najaar verdere uitwerking plaatsvinden. In H6 wordt aangegeven hoe het vervolgproces er uitziet. De gekozen richting zal in die periode eveneens worden besproken met de contractpartners.

Gekozen is voor een doorlichting van de 11 grootste projecten¹. De aanneme is dat we daarmee 80% van het totale risico in de lopende grondexploitaties onder de loep nemen.

¹ Dit zijn niet helemaal dezelfde 11 waarover in de p&c cyclus afzonderlijk wordt gerapporteerd. Hofkwartier, Energiehuis en Achterom/Bagijnhof vallen niet onder deze doorlichting.

2. Gewijzigde markt

2.1. Economische ontwikkeling sinds 2007

In 2008 werd Nederland geconfronteerd met de kredietcrisis die in de jaren erna uitgroeide tot een brede en langdurige economische crisis die nu nog voortduurt en de komende jaren nog een groot effect zal hebben op de marktomstandigheden en op de financiële situatie van de overheid. In de loop van 2011 kwam ons land in een recessie, maar vooral dankzij een positieve ontwikkeling van de uitvoer is vanaf begin 2012 weer sprake van een lichte groei. De al jaren tegenvallende groei en nu ook dalende consumptie van huishoudens en ook dalende overheidsuitgaven drukken de groei voorlopig nog.

Intussen is een enorme vastgoedluchtbel ontstaan die grote effecten heeft op vastgoedmarkten voor woningen, winkels, kantoren en in iets mindere mate bedrijfsruimten. Steeds meer vastgoed (vooral kantoren en winkels) komt leeg te staan, lopende projecten lopen vertraging op, worden uitgesteld of zelfs stop gezet. De woningmarkt zit op slot door de dalende huizenprijzen, beperkingen in de financieringsmogelijkheden en een laag consumentenvertrouwen. Voor een groeiende groep huishoudens is de schuld op hun woning inmiddels hoger dan de waarde van hun huis. Dit belemmert de doorstroming. Aan leningen en hypotheekleningen worden steeds strengere voorwaarden gesteld. Burgers zonder eigen spaargeld kunnen steeds moeilijker een start maken op de woningmarkt.

Nieuwbouwplannen worden heroverwogen vanwege financieringsknelpunten en beperkingen in afzetmogelijkheden. Door bezuinigingen bij de overheid staan ook publieke investeringen in infrastructuur onder druk. Voor consumenten ontstaan steeds meer belemmeringen. Mensen houden door allerlei bezuinigingsmaatregelen, door oplopende werkloosheid en dalende pensioenen minder over om vrij te besteden. De komende vier jaren wordt een (verdere) koopkrachtdaling verwacht, zodat deze situatie voorlopig niet zal verbeteren.

Voor 2013 wordt een licht herstel van de wereldhandel voorzien. De Europese schuldencrisis vormt echter nog altijd een belangrijk risico. Europa moet nog veel hindernissen nemen om uit de problemen te komen.

2.2. Demografische en andere ontwikkelingen

Nederland heeft de komende jaren te maken met vergrijzing, ontgroening, veranderende migratiestromen en verdunning van huishoudensamenstelling. Deze ontwikkelingen spelen een belangrijke rol voor de stedelijke ontwikkeling. De bevolkingsgroei neemt af en de mensen worden ouder. Er komen in de nabije jaren steeds minder werkenden en steeds meer mensen die zorg nodig hebben. Het vrije verkeer van mensen op het gebied van werken en wonen tussen de lidstaten van de Europese Unie heeft invloed op de bevolkingssamenstelling. Technologische ontwikkelingen (internet, telecommunicatie) hebben invloed op hoe, waar en wanneer we ons werk doen en op onze woonbehoeften en vrijetijdsbesteding. Zo is de verwachting dat als gevolg van het flexwerken / nieuwe werken de kantoorquotiënt de komende jaren verder zal dalen van 25 m² per werknemer naar 20 m² per werknemer. Deze ontwikkeling heeft zowel invloed op de vraag naar vierkante meters kantoren, maar ook op de kwalitatieve vraag naar kantoorobjecten en gebieden. Daarbij bestaat al 80% van de vraag uit vervangingsvraag. Gelet op het bestaande aanbod van kantoorareaal in Dordrecht zou deze vervangingsvraag ruimschoots binnen het bestaande aanbod van kantoren in Dordrecht en regio opgevangen kunnen worden. Er is echter sprake van een mismatch tussen de vraag naar nieuwe flexibele / up-to-date kantoren en het bestaande vaak verouderde kantorenareaal met een hoge boekwaarde.

De aantrekkelijkheid van een stad wordt vooral bepaald door een historische binnenstad, culturele voorzieningen, levendigheid en een groene woonomgeving. Ook de bereikbaarheid van veel banen is een belangrijke factor. In de hele Randstad, dus ook de Drechtsteden, is het banenaanbod goed. De steden met de beste voorzieningen, gelegen in een regio met voldoende perspectieven, zijn de steden waar de mensen heen trekken. De concurrentie tussen de steden is groot.

Het koopgedrag van de consumenten is flink aan het veranderen. Het kopen via internet is de afgelopen 15 jaar sterk gegroeid. Ondanks de verwachting dat deze groei komende jaren zal afvlakken, is het een ontwikkeling die z'n weerslag heeft op het winkelaanbod. De detailhandel zal zich moeten aanpassen aan het veranderde koopgedrag. Door de afname van de vraag naar winkelruimte, is een toename in de leegstand in de binnenstedelijke randen en aanloopstraten ontstaan. Minder courant vastgoed (beperkte omvang, lage passantenaantallen, etc.) zal niet meer worden opgenomen door de markt, tenzij winkelstraten een geheel eigen en uniek profiel weten te ontwikkelen en de huren zich aanpassen. Er blijft echter vraag naar winkelruimten (met schaal) op de AI-winkellocaties en de noodzaak van vernieuwing en het accommoderen van schaalvergroting op deze locaties. Winkelcentra die vanuit de verschillende bezoekmotieven (boodschappen doen, doelgerichte aankopen en recreatief winkelen) er in slagen te kiezen voor een duidelijk profiel (in functie, ruimte en gebruik) zullen uiteindelijk de sterkste locaties worden.

Een afnemende marktvraag biedt mogelijkheden voor flexibele en kleinschalige kantoorvestiging in de aanloopstraten van de binnenstad en/of wonen in een sociaal sterke omgeving met een hoog voorzieningenniveau. De opgave voor de binnenstad is dus om vanuit de belevingswaarde van de consument te komen tot functiemenging.

Binnensteden die hun winkelaanbod weten te combineren met andere publiekstrekkingen en bijzondere functies en formules (cultuur, evenementen, historie, vernieuwende en bijzondere horecaconcepten i.p.v. mainstream e.d.) voor het winkelend publiek kunnen een aantrekkelijke winkelstad blijven.

2.3. Effecten op de ontwikkelingsstrategieën en vastgoedmarkten

De gewijzigde marktomstandigheden leiden tot een structureel lagere afzet van bouwrijpe grond. De stedelijke ontwikkeling zal ingrijpend veranderen ten opzichte van de ontwikkelingen in de laatste 50 jaar. Er kan niet meer gepland worden vanuit de gedachte van onbeperkte groei. Stedelijke ontwikkelplannen zijn eikaars concurrenten aan het worden. Aanbodgestuurd ontwikkelen met grote projectontwikkelaars ligt niet meer voor de hand. De functiescheiding die door de jaren heen veel is toegepast, is achterhaald. In de toekomst zal de kleinschaligheid steeds meer de werkmilieus gaan domineren die daardoor steeds beter verenigbaar zijn met de woonmilieus. Dit komt de levendigheid van de stad ten goede. Functiemenging en ruimtelijke kwaliteit moeten daarom voorop staan bij nieuwe ontwikkelingen. Dat geldt ook voor bedrijventerreinen. Het zijn immers de bedrijfsterreinen die dat ontberen, die nu leeg zijn komen te staan.

Commercieel vastgoed is steeds moeilijker te financieren. Grote ontwikkelaars hebben te weinig vermogen om substantieel risico te nemen in grote projecten. Risicomidend gedrag is het gevolg. Een groeiend deel van de markt, vooral in de hogere segmenten, wil meer keuzevrijheid in programma, indeling en vormgeving dan in projectmatige ontwikkeling mogelijk is. De komende jaren zijn het vooral het goed draaiende midden- en kleinbedrijf en particulieren met eigen vermogen die nog willen en kunnen investeren. Daarnaast zal er meer vraag zijn naar huurwoningen in alle segmenten (vooral ook buiten de sociale sector) en goede, betaalbare woningen voor (her)starters op de woningmarkt.

Door de toenemende leegstand van kantoren, bedrijfspanden en winkels zal voorrang gegeven moeten worden aan transformatie en upgradering van bestaand vastgoed. Als dat niet zal gebeuren staat binnen drie jaar een kwart van het totale kantooroppervlak in Nederland leeg.

2.4. Realistische stedelijke programmering

In de schuifnotitie van 14 februari 2011 en het stedelijk arrangement van 5 september 2011 is al aangegeven dat er sprake is van overprogrammering ten aanzien van woningen (met name appartementen) en kantoren. Voor vestiging van bedrijven lijkt vraag en aanbod voldoende in evenwicht te zijn, zij het dat de programmering moet worden afgestemd op de vraag en ook moet worden afgestemd met de regiogemeenten.

Gelet op de Dordtse ambities voor de stedelijke ontwikkeling zijn de volgende uitgangspunten vastgesteld voor de stedelijke programmering:

1. *vasthouden aan onze ambities*

Deze ambities zijn uitgewerkt in de Dordtse Structuurvisie:

- aantrekkelijke binnenstad (cultuur, voorzieningen, openbare ruimte)
- gedifferentieerde en aantrekkelijke woonmilieus (toevoegen dure/rustig en groene/levendig stedelijke woonmilieus)
- versterking economie (verbreding en accent op maritiem cluster)
- versterking groen/blauwe ruimte (landschappen en water)

2. *kwaliteit gaat voor kwantiteit*

Dordrecht wil het vestigingsklimaat verbeteren en particuliere investeerders aantrekken. Consequentie kan zijn dat er voor gekozen wordt een project op te schorten in plaats van genoeg te nemen met minder kwaliteit.

3. *lopende projecten gaan voor*

Sommige projecten zijn voor hun kwaliteit afhankelijk van functiemenging (o.a. levendig stedelijk). Hieraan wordt vastgehouden. Projecten die in de planfase zitten worden heroverwogen. Aan nieuwe ontwikkelingen wordt alleen medewerking verleend als deze niet concurreren met lopende projecten. Daarbij is het van belang dat naast institutionele opdrachtgevers voldoende ruimte wordt geboden aan particuliere opdrachtgevers.

De meest recente marktanalyse uit 2012 (bijlage 1) laat de volgende (on)mogelijkheden zien voor programmering in Dordrecht:²

- Er is in de categorie dun/duur wonen marktruimte voor circa 300-350 woningen (in de periode tot en met 2021).
- Er is een overaanbod aan woningen en appartementen (bij uitvoering van het stedelijk programma zal een overschot van circa 1270 woningen ontstaan).
- Er is een overcapaciteit aan kantoren en de verwachting is dat dit niet tijdelijk is (bij uitvoering van het stedelijk programma zal er een overschot van circa 62.000 m² b.v.o kantoorruimte ontstaan).
- Er is nog ruimte voor uitgifte aan bedrijven in verschillende segmenten, mits afgestemd uitgegeven. Ook naast uitvoering van het bestaande programma zal er nog marktruimte zijn.
- Voor de Drechtsteden worden de volgende overschotten in de programmering voorzien: 2.900 woningen (excl. sociale huursector) en 130.000 m² kantoren. Voor bedrijventerreinen is er vooralsnog geen overschot in de programmering voorzien en in de detailhandel zijn er alleen overschotten in bepaalde segmenten (o.a. PDV (perifere detailhandelsvestiging)).

In een later stadium vindt een analyse plaats over de verwachte bandbreedtes van vraag, aanbod en overschot.

De afgelopen jaren is nog uitgegaan van de veronderstelling dat de markt over enkel jaren weer zal aantrekken. De verwachtingen hebben we al enkele malen moeten bijstellen. Deze crisis is veel hardnekkiger dan werd aangenomen. Ook nu moeten de verwachtingen weer worden bijgesteld. Uitzicht op het aantrekken van de (woning- en kantoren) markt is er nog steeds niet. Er moet uitgegaan worden van een langere tijd waarin de afzetmogelijkheden aan bouwgrond en vastgoed op een laag niveau zullen zitten. Dat betekent dat de focus gericht moeten worden op kansrijke en de gemeente versterkende projecten.

Er zijn in Dordrecht voldoende locaties met voldoende variatie beschikbaar voor dun/dure woningbouw. Gezien de verwachte marktruimte voor dit segment is het mogelijk om de ambitie waar te maken om het vestigingsklimaat te verbeteren en hogere inkomens voor Dordrecht te behouden of aan te trekken.

Ook worden er voldoende locaties met voldoende variatie ontwikkeld als bedrijventerrein. Naast ontwikkeling van Dordtse Kil IV, dat vooral bedoeld is voor grootschalige logistieke bedrijvigheid, is het wenselijk een aantal kleinere terreinen beschikbaar te hebben voor kleine lokale en regionale spelers. Ook hiermee kan het vestigingsklimaat worden verbeterd.

Verschillen met huidige planning/programmering

De grootste verschillen betreft de overprogrammering van kantoren (62.000 m² b.v.o) en woningen (1.273 woningen):

Tabel 1: planning en prognose stedelijk programmeren

| | Geplande uitgifte | Verwachte uitgifte | Overschot of tekort |
|---|--------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Woningen (t/m 2021) | | | |
| <i>Woonmilieu</i> | | | |
| Levendig stedelijk | 446 | 291 | + 155 |
| Rustig groen | 693 | 423 | + 270 |
| Stadswijk | 502 | 283 | + 219 |
| Stadswijkappartementen | 165 | 225 | - 60 |
| Levendig stedelijk appartementen | 1.407 | 782 | + 625 |
| Rustig groen appartementen | 120 | 40 | + 80 |
| Sociale huur | - 1.057 | - 1.057 | 0 |
| Vrije kavels | 34 | 50 | - 16 |
| Totaal woningen | 2.310 | 1.037 | +1.273 |
| Kantoren (t/m 2021 in m² b.v.o) | 97.045 | 35.000 | + 62.045 |
| Bedrijventerrein (t/m 2021 in m²) | 368.000 | 456.000 | - 88.000 |

Op grond van deze prognose dient de programmering van woningen en kantoren binnen de contractuele mogelijkheden fors te worden verminderd. Bij wonen moet een rem gezet worden op het bouwen van goedkopere woningen en appartementen. Naast het beperken van de bouw van nieuwe kantoren kan in projecten waar een kantorenprogramma is voorzien een verschuiving nagestreefd worden naar grootschalige stedelijke voorzieningen en naar zorg en maatschappelijke dienstverlening. Behalve het verminderen van de programmering van nieuwe kantoren is ook een

aanpak nodig voor de leegstand van kantoren. Transformatie en sloop kunnen hierbij worden overwogen. Dit is vooral een opgave voor de marktpartijen. De overheid moet flexibel omgaan met tijdelijkheid, aanpassingen enzovoort.

2.5. Regionale samenhang

Dordrecht kan de programmering niet los zien van de programmering in de andere gemeenten in de regio. Wil scherper kiezen in Dordrecht werken, dan zal het komende halfjaar ook de regio moeten komen tot voor ieder transparante en controleerbare afspraken over de programmering. Dit om voor de regio als geheel ook de kansen op een succesvolle ontwikkeling en heldere proposities naar de markt te vergroten.

Markten die vooral in aanmerking komen om regionaal afspraken over te maken, zijn:

- stadswijkwoningen en appartementen;
- dun/duur/groen wonen;
- kantoren (via de regionale kantorenstrategie);
bedrijventerreinen: met stadsregio Rotterdam, West-Brabant en de Drechtsteden.

3. Huidige inzet Stadsontwikkeling

3.1. Stand van zaken grote projecten

De gewijzigde marktomstandigheden zoals omschreven in het vorige hoofdstuk hebben op dit moment nog niet geleid tot het bijstellen van de projectuitgangspunten van de grondexploitaties. Alle grote projecten kennen een samenwerkingsovereenkomst met marktpartijen. In deze overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over het te realiseren programma en bijbehorende te betalen grondwaarde aan de gemeente. De huidige koers zet in op het vasthouden aan deze afspraken zo lang dit mogelijk is. Omdat al eerder bij het opstellen van het Stedelijk Arrangement (september 2011) is onderkend dat sprake is van overprogrammering in de grondexploitaties, is wel rekening gehouden met een risico dat de geraamde opbrengsten in de grondexploitatie niet worden gerealiseerd. Deze lijn is door alle projecten gevolgd en is dan ook een projectverantwoordelijkheid.

Bij het project Gezondheidspark worden al wel concrete gesprekken gevoerd met de contractpartners over een bijstelling van het programma. In het verlengde hiervan heeft de portefeuillehouder de raad geïnformeerd over de mogelijke consequenties van deze onderhandeling. Omdat de uitkomst afhankelijk is van een groot aantal factoren als het nieuwe programma, wijziging stedenbouwkundig plan etc. is het nog niet mogelijk een nieuwe grondexploitatie vast te stellen met een bijbehorend saldo. Tot die tijd worden de consequenties inzichtelijk gemaakt via het risicoprofiel.

De huidige grondexploitaties zijn gebaseerd op het programma zoals dit is weergegeven in onderstaande tabel 2.

Tabel 2 Huidige planning/programming na schuifnotitie (gefaseerd 2013 t/m 2017)

| 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | totaal | typologie |
|---------|--------|--------|--------|--------|---------|--------------------------------------|
| 513 | 521 | 475 | 345 | 339 | 2.193 | wonen (aantal) |
| 136.526 | 22.000 | 22.000 | 22.000 | 22.000 | 224.526 | bedrijven/kantoren (m ²) |
| 29.500 | 5.200 | 8.200 | 19.645 | 8.200 | 70.745 | kantoren (m ²) |
| 9.874 | 3.000 | - | 2.000 | - | 14.874 | winkels (m ²) |
| 3.600 | 4.000 | 4.000 | 6.000 | 9.470 | 27.070 | voorzieningen (m ²) |

n.b. 2013 bedrijven/kantoren is incl. zeehaven

3.2. Derdenontwikkelingen

Een aparte categorie binnen de grondexploitaties vormen de zogenaamde derdenontwikkelingen. Hieronder vallen o.a. Belthurepark en Wilgenwende. In tegenstelling tot de exploitaties die gekenmerkt worden als vereveningslocatie of als strategische ontwikkelprioriteit (zie Nota Grondbeleid 2009), kennen de derdenontwikkelingen een verminderd risicoprofiel. In principe voert de gemeente bij deze ontwikkelingen geen actief grondbeleid. Uitzondering kan zijn dat de gemeente door de ontwikkelaar wordt gevraagd haar publiekrechtelijk instrumentarium in te zetten om grond te verwerven. Voorwaarde daarbij is dat dit 'risicoloos' gebeurt. Dit is echter nooit met 100% zekerheid te stellen omdat altijd een afnamerisico blijft bestaan.

In bijlage 3 treft u een overzicht aan van de grondexploitaties en derdenontwikkelingen.

4. Richting kiezen in de grote projecten

Richting kiezen betekent in de eerste plaats het scherper kiezen binnen de voorraad lopende plannen en programma's waar - bij de beperkte marktopname de komende jaren - een groot overaanbod ontstaat. Voor de komende jaren is er te weinig programma voor de hoeveelheid grond. Zonder prioritering is het gevaar groot dat projecten elkaar onderling gaan beconcurreren. We richten ons nu op de grote projecten die 80% van het totale risico in de lopende grondexploitaties beslaan. Later komen ook de andere projecten nog aan bod.

Het prioriteren geschiedt op basis van een afweging van de criteria maatschappelijk rendement, financieel rendement en juridische verplichtingen.

4.1. Criteria om te prioriteren

4.1.1. Maatschappelijk rendement

Er wordt in de eerste plaats gekozen voor die projecten die het meest kansrijk zijn en het meest bijdragen aan de ambities van deze gemeente: aantrekkelijk, levendig en toekomstbestendig. Waar nodig zullen projecten meer kwaliteit en flexibiliteit krijgen om goed in te kunnen spelen op de vraag uit de markt.

Bij andere projecten komt de vraag aan de orde of een project in omvang en ambitie moet worden teruggebracht, moet worden getemporiseerd, uitgesteld of zelfs helemaal moet worden stilgelegd. Daar waar vraag en aanbod over een langdurige periode wel aansluiten is vaak alleen sprake van een faseringsvraag. Er kan echter overwogen worden om desondanks toch te kiezen voor het uit de exploitatie halen van plannen. Dit om meer flexibiliteit te creëren naar de toekomst. Een andere afweging kan zijn dat het uitfaseren tot hogere kosten leidt (ook gezien de risico's) dan het stopzetten. Deze afweging zal worden meegenomen in de overweging om met een project door te

gaan (faseren) of te stoppen. Deze afweging zou zich bijvoorbeeld kunnen voordoen bij het project Gezondheidspark.

4.1.2. Financieel rendement

Naast het maatschappelijk rendement van het project speelt bij het stedelijk programmeren het financieel rendement een rol. We kunnen projecten terugbrengen of stilleggen om nadelige effecten en verliezen op termijn voor de gemeente te beperken, maar aanpassingen in lopende projecten kunnen ook directe financiële schade voor de gemeente tot gevolg hebben. Het raakt de financiële positie van het Grondbedrijf.

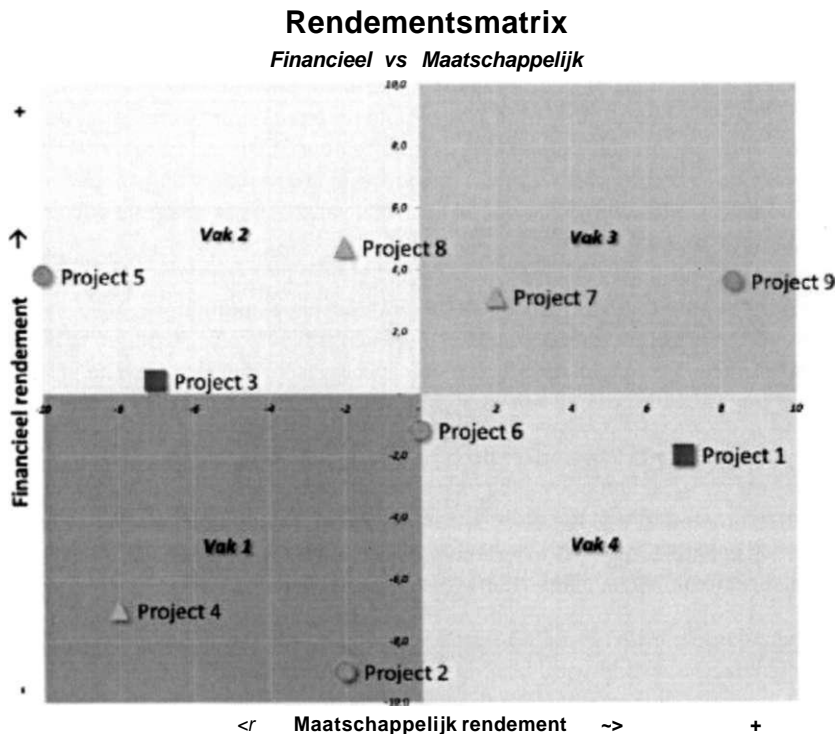
4.1.4. Wegingsfactoren

De gevolgen die aanpassingen in de programmering of in de projecten hebben voor de ambities van de gemeente respectievelijk de financiële consequenties moeten tegen elkaar worden afgewogen. Ook worden de verschillende maatschappelijke effecten onderling afgewogen.

Afweging vindt plaats zowel binnen de projecten als op stedelijk niveau. Het kan nodig zijn om een logische keuze voor een project afzonderlijk ter zijde te schuiven na een afweging op stedelijk niveau, bijvoorbeeld omdat andere projecten op dat punt meer bijdragen aan de stedelijke ambities. Bovendien kan de financiële positie van het Grondbedrijf en van de gehele gemeente doorslaggevend zijn om andere afwegingen te maken.

We zullen, indien dat ter nadere onderbouwing nodig is, de volgende, ook bij de gemeente Enschede in een dergelijk proces gebruikte, rendementsmatrix gaan hanteren:

Figuur 1: Voorbeeld van een rendementsmatrix (gebruikt in Enschede)



Bij hantering van de rendementsmatrix zullen we voor het financieel en maatschappelijk rendement aangeven op welke punten projecten kunnen scoren op het rendement. Punten kunnen ook een verschillend gewicht krijgen. Projecten die in vlak 3 belanden zouden de meeste prioriteit moeten krijgen.

(hoofdstuk 5 is niet openbaar)

6. Vervolg proces

6.1 Regievoering op de rol van de gemeente

Met de prioritering willen we een aantal zaken bereiken:

1. Ervoor zorgen dat de projecten met prioriteit ook onder de lastige marktomstandigheden geheel of gedeeltelijk gerealiseerd worden in de komende 3-5 jaar.
2. Daar waar nodig projecten een herprogrammering krijgen om ze meer kansrijk te maken met een goede afweging van mogelijkheden, kosten en baten.
3. Het weinig beschikbare (en kansrijke) programma over de projecten verdelen en onderlinge concurrentie tussen projecten beperken.
4. Sterking sturing op cash-flow (afzet en betaling van bouwrijpe grond).
5. Verbeteren contractbeheer en aanspreken ontwikkelaars op te leveren prestaties.

In veel gevallen betekent dit aanvullen en wijzigen van bestaande contracten, waarbij bepaalde marktpartijen in meerdere contracten/projecten partij zijn. Met deze onderhandelingen zijn grote gemeentelijke belangen in het geding. Dit vraagt om een strakke regie en eenheid van optreden in alle gemeentelijke gremia.

Voorgesteld wordt de directeur SO aan te wijzen als regievoerder van dit totale proces binnen de in deze nota aangegeven kaders. Hij zorgt ook voor bestuurlijke terugkoppeling en rugdekking in de loop van het proces naar een interne bestuurlijke stuurgroep. In de grootste projecten gaan de externe stuurgroepen, lopende het proces, op een laag pitje. Directeur SO zorgt in alle projecten als eindverantwoordelijke voor de agendering, advisering en voorbereiding van de stuurgroepen in overleg met de projectmanagers. Hij stelt in het tweede kwartaal van 2013 het integrale advies op ten behoeve van de kadernota 2014.

6.2 Nadere uitwerking: consequenties voor sector SO ('Zuinig stoken')

De sector Stadsontwikkeling levert professionele inbreng in tal van projecten. Er dient een realistisch en meerjarig inzicht gegeven te worden in de producten en capaciteit die voor de kansrijke projecten (binnen 3-5 jaar in uitvoering) moet worden geleverd.

Deze inzet moet kunnen worden afgezet tegenover de in de grondexploitatie beschikbare plankostendekking. Wanneer de afzet van bouwrijpe grond terugloopt, zouden ook de beschikbare plankostenbudgetten terug moeten, om te voorkomen dat de exploitaties ook hierdoor te zwaar worden belast. Er zal 'zuinig gestookt' moeten worden om te voorkomen dat indien de projecten langzamer gaan lopen niet onnodig teveel plankosten worden gemaakt.

De ambitie bestaat om een complete sector die schrijft, tekent en rekent te handhaven met mogelijke verdienmodellen daarvoor. Daarvoor moet er voor de sector ook emploi zijn in de regio. Onderzocht wordt welke realistische inzet daarbij is te verwachten in de regio en welke aanvullende inzet en inkomstenbronnen in Dordrecht denkbaar zijn, met als uitgangspunt een ondernemende overheid en een sector die kansrijke maatschappelijke initiatieven opzoekt en helpt (echte) businesscases te ontwikkelen en tot wasdom te komen. Er wordt, zoals aangegeven in het SPP

(strategische personeelsplan), onderscheid gemaakt tussen projecten met een actieve inzet van de gemeente (leveren projectmanagement, maken programma's, plannen en exploitaties samen met marktpartijen en investeerders) en projecten waarbij de gemeente vooral mogelijke investeerders faciliteert (leveren duidelijke voorschriften en regels waaraan investeringsplannen en aanvragen voor vergunningen dienen te voldoen via een "loket" dat aanvragen op een klantvriendelijke wijze behandelt). Deze laatste categorie projecten drukt op de exploitatiebudgetten van de gemeente, en valt onder de wettelijke taak. De eerste categorie moet ook voldoende cash-flow met zich meebrengen voor de sector. Indien de mogelijke verdienmodellen voor de sector onvoldoende soelaas bieden, heeft dit consequenties voor de formatie en voor de ambitie van de sector.

6.3 Nadere uitwerking: communicatieplan

Richting kiezen en Zuinig stoken is een complex proces met veel risico's. Ook op het gebied van communicatie zijn er de nodige risico's aanwezig. Denk bijvoorbeeld aan juridische complicaties van een voornemen om in een groot project tot herprogrammering over te gaan. Daarnaast gaat het proces gepaard met veranderingen die impact hebben op ontwikkelingen in de stad waar burgers en allerlei organisaties bij betrokken zijn, maar ook met veranderingen binnen de ambtelijke organisatie als gevolg van Zuinig stoken.

Het is daarom absoluut noodzakelijk om een degelijk communicatieplan op te stellen en dat ook nauwgezet uit te voeren. Van bepaalde boodschappen moet helder zijn wie daarover communiceert en wie niet en bepaalde boodschappen dienen organisatiebreed op uniforme wijze gecommuniceerd te worden. Het communicatieplan zal nog deze maand worden opgesteld en aan het college worden voorgelegd.

6.4 Nadere uitwerking: middelen projectorganisatie Richting Kiezen en Zuinig stoken

Voor dit project is extra inzet vanuit de organisatie (o.a. projectleider) en extra expertise van buiten de organisatie (bijvoorbeeld op het gebied van communicatie) nodig. Hier is momenteel geen dekking voor. Bij de nadere uitwerking wordt hiervoor een voorstel voorbereid.

6.5 Planning bestuurlijk besluitvormingsproces

Voorgesteld wordt de volgende planning voor de besluitvorming vast te stellen:

1. Nadat in de maand oktober verkennende gesprekken hebben plaatsgevonden met de belangrijkste marktpartijen wordt het college op 30 oktober geïnformeerd over de bevindingen uit deze gesprekken ten aanzien van de visie van de marktpartijen op de marktsituatie en de positie van de gemeente.
2. In een centrale adviescommissie voor de raad zal op 30 oktober een update worden gegeven van 8 van de 11 projectbladen van de grootste projecten. Daarnaast zal de commissie in vertrouwelijkheid worden geïnformeerd over het proces dat is ingezet met Richting kiezen en van de marktsituatie en mogelijke consequenties voor de stedelijke programmering en programmering/planning binnen projecten.
3. Definitieve voorstellen inzake Richting kiezen en Zuinig stoken zullen ter bespreking op de collegeconferentie van mei 2013 worden voorgelegd en formele besluitvorming zal plaatsvinden in de collegevergadering van eind mei 2013.
4. Besluitvorming door college en raad op de actualisatie/herziening van de grond- en parkeerexploitaties zal plaatsvinden bij de Kadernota 2014.
toelichting:
De Kadernota is het moment waarop de raad kan besluiten over "herstelmaatregelen" die de

weerstandratio weer op een aanvaardbaar niveau kan brengen. Het is niet logisch dit als onderdeel van de jaarrekening plaats te laten vinden.

7. Beslispunten college

Het college wordt gevraagd als volgt te besluiten:

1. kennis te nemen van de nota 'Richting kiezen en prioritering grote projecten' en in te stemmen met de daarin aangegeven richting voor stedelijke programmering en beheersing van risico's;
2. opdracht te geven aan de directeur Stadsontwikkeling om -op basis van realistische verwachtingen inzake de afzet van vastgoedprogramma's voor de periode 2013 tot en met 2017- inzichtelijk te maken welke (financiële) gevolgen en risico's voortvloeien uit het aanpassen van de beoogde vastgoedprogramma's in gemeentelijke grondexploitaties;
3. om bij de aanpassingen van beoogde vastgoedprogramma's uit te gaan van de in de nota 'Richting kiezen en prioritering grote projecten' opgenomen uitgangspunten en criteria;
de directeur Stadsontwikkeling -in het kader van de onder 2. genoemde opdracht- opdracht te geven om de mogelijkheden te verkennen tot beheersing van de (financiële) risico's, voortvloeiende uit de huidige realistische verwachtingen voor de gemeentelijke grondexploitaties;
4. aan nieuwe initiatieven van derden inzake vastgoedontwikkelingen (waaronder FC Dordrecht en de rechthebbende op het zogenaamde Kassencomplex nabij de N3) -vooralsnog en voor zover mogelijk- geen medewerking te verlenen, tenzij deze initiatieven van derden voorzien in een gemeentelijke behoefte en door die initiatieven geen concurrentie voor gemeentelijke exploitaties wordt gevormd;
5. bij nieuwe initiatieven van derden inzake vastgoedontwikkelingen voorrang te geven aan initiatieven die gericht zijn op transformatie en upgradering van bestaand (leegstaand) vastgoed, met name in en rond de binnenstad;
6. opdracht te geven tot:
 - a. het in het eerste kwartaal van 2013 opstellen en indienen van een uitvoeringsplan om meer ruimte te bieden aan kaveluitgifte aan particuliere opdrachtgevers (maximaal 30 kavels per jaar) en daarbij belanghebbenden (o.a. bewoners, ondernemers en eigenaren) en belangstellenden (o.a. stichting Stad, plaatselijke architecten en Woonactief) te betrekken;
 - b. het uitwerken van een plan om tijdelijk gebruik van (langdurig) braakliggende terreinen te stimuleren;
 - c. uitwerking van een communicatieplan en marketingstrategie richting burgers, ondernemers en mogelijke (particulieren en institutionele) investeerders en bouwers;
 - d. intensivering van de lobby naar kabinet, ministeries, Tweede Kamerleden en provincie Zuid-Holland inzake de aanpassingen van de ROBEL-spoorlijn en de knooppunten N3/A16 en N3/A15;
 - e. het op ambtelijk niveau voorbereiden van een gemeenschappelijk regiobeleid met betrekking tot vastgoedprogramma's teneinde de totale regionale vraag naar woon- en werkmilieus af te stemmen op het totale regionale aanbod daarvan, indien mogelijk conform de onder 3. genoemde criteria;
7. de directeur Stadsontwikkeling aan te wijzen als regisseur en ambtelijk opdrachtgever van de

onder 2, 4 en 7 genoemde opdrachten;

8. de opdracht tot planvorming van het project Maasterras zodanig te wijzigen dat het project beperkt wordt tot:
 - a. het mogelijk maken van een upgradering van het aan de Dokweg gelegen vastgoed;
 - b. het handhaven van zoveel mogelijk woningen op de Weeskinderendijk in het deel aan de kant van de Vlietweg ;
 - c. het waarborgen van de strategische ontwikkelkansen op langere termijn in relatie tot de spoorzone;
9. de directeur Stadsontwikkeling opdracht te geven de consequenties van voornoemde besluiten op het strategisch personeels- en organisatieplan inzichtelijk te maken, uitgaande van handhaving van een doelmatige en complete sector waarin alle relevante disciplines (adviseren over, ontwerpen, realiseren en exploiteren van en rekenen aan vastgoedontwikkelingen en parkeervoorzieningen) zijn vertegenwoordigd, rekening houdend met de gewijzigde marktomstandigheden;
10. de directeur Stadsontwikkeling opdracht te geven de agendering van overlegmomenten met marktpartijen inzake de gemeentelijke projecten, waarbij het college door één of meer collegeleden wordt vertegenwoordigd, voor te bereiden;
11. voornoemde besluiten te presenteren aan de raadscommissie in een besloten bijeenkomst op 30 oktober 2012.

Directeur Stadsontwikkeling,

P.F.M. Kuenzli

bijlage:

marktanalyse 2012

Marktanalyse en uitgangspunten sturing Stedelijke Programmering t.b.v. regieteam en college

Versie 1 augustus 2012

1. Woningen

1.1 Woningen algemeen

Opgeleverde en verkochte woningen in Dordrecht in relatie tot marktruimte en planaanbod

Peildatum 1-1-2012

| jaar | opleveringen | | | Verkoop | | | Marktruimte 2010-2020 | | | Planaanbod 2010-2020 | | |
|------|--------------|-----|-------|---------|-----|-------|--------------------------|-----|-------|-------------------------|-----|-------|
| | totaal | soc | markt | totaal | soc | markt | totaal | soc | markt | totaal | soc | markt |
| 2010 | 88 | | 88 | 120 | 8 | 112 | 2050 | 350 | 1700 | 5100 | 900 | 4200 |
| 2011 | 246 | 95 | 169 | 111 | 27 | 84 | | | | | | |
| 2012 | 410 | 130 | 280 | | | | | | | | | |

Toelichting:

- "sociaal" in de kolommen "opleveringen" en "verkoop" gaat alleen over sociale koopwoningen; de marktruimte en het planaanbod betreft koop + huur.
 - Sociale koop = tot €190.000
 - Markt = middelduur (€190.000-€450.000) + duur (vanaf €450.000)
Markt betreft zowel egw als mgw
- De getallen bij de opleveringen in 2012 betreffen een prognose

Opgeleverde en verkochte woningen in de Drechtsteden in relatie tot marktruimte en planaanbod

Peildatum 1-1-2012

| jaar | opleveringen | Verkoop | Opgave 2010-2020 | | | Marktruimte 2010-2020 | | | Planaanbod 2010-2020 | | |
|------|--------------|---------|---------------------|------|--------|--------------------------|-------|-------|-------------------------|------|-------|
| | totaal | Totaal | totaal | soc | markt | totaal | soc | markt | totaal | soc | markt |
| 2010 | 881 | | 12.000 | 1500 | 10.500 | 6.900 | 1.500 | 5.400 | 12200 | 2400 | 4200 |
| 2011 | 982 | | | | | | | | | | |
| 2012 | 864 | | | | | | | | | | |

Toelichting:

- Opgave is de maximale ambitie die in de woonvisie Drechtsteden is vastgelegd (de minimale ambitie is in totaal 10.000 woningen).

Aantallen verkochte en opgeleverde woningen

peildatum 1-1-2012

| opleveringen jaar | totaal Drechtst. | totaal Dordrecht | sociaal koop | EGW markt | MGW markt |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| 2006 | 685 | 265 | | | |
| 2007 | 1.167 | 467 | | | |
| 2008 | 1.946 | 655 | 46 | 456 | 153 |
| 2009 | 1.400 | 239 | 54 | 170 | 15 |
| 2010 | 881 | 88 | | 2 | 86 |
| 2011 | 982 | 246 | 95 | 95 | 74 |
| 2012 (prognose) | 864 | 410 | 130 | 19 | 261 |

Bron: Wonen in de Drechtsteden 2012

| verkoop jaar | totaal Drechtst. | totaal Dordrecht | sociaal koop | EGW markt | MGW markt |
|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| 2006 | 715 | 335 | | 248 | 87 |
| 2007 | 913 | 326 | 4 | 259 | 63 |
| 2008 | 606 | 134 | 16 | 80 | 38 |
| 2009 | 694 | 102 | 14 | 68 | 20 |
| 2010 | 550 | 120 | 8 | 63 | 49 |
| 2011 | 362 | 111 | 27 | 37 | 47 |

Bron: verkoopmonitor Drechtsteden

Naast de verkoop zien we in toenemende mate dat ook in de marktsector huurwoningen worden gerealiseerd, vooralsnog alleen appartementen. Dat vergroot de afzetmogelijkheden van appartementen behoorlijk. Het jaarlijkse aanbod verschilt sterk, maar mogelijkheden voor ca. 50 appartementen per jaar lijkt reëel.

Planaanbod en marktruimte Drechtsteden 2010-2020

| Analyse | totaal | sociale sector | EGW markt | MGW markt |
|------------------------------------|---------------|---------------------------|----------------------|----------------------|
| opgave max. | 12.000 | 1.500 | 5.400 | 5.100 |
| opgave min. | 10.000 | 1.500 | 4.400 | 4.100 |
| marktruimte | 6.900 | 1.500 | 2.300 | 3.100 |
| planaanbod | 12.600 | 2.300 | 5.700 | 4.600 |
| kansrijk planaanbod | | | | |
| planaanbod +/- uitval (20%) | 10.100 | 1.800 | 4.600 | 3.700 |
| berekend overaanbod | 2.900 | PM | 2.300 | 600 |

Toelichting:

- Planaanbod +/- uitval = er wordt rekening gehouden met een zekere reserve (20%) i.v.m. afvallende plannen en vertragingen.

| Analyse | totaal | sociale sector | EGW markt | MGW markt |
|------------------------------------|--------------|----------------|--------------|--------------|
| marktruimte | 2.050 | 350 | 650 | 1.050 |
| planaanbod | 5.100 | 850 | 2.050 | 2.200 |
| planaanbod -/- uitval (20%) | 3.750 | 350 | 1.650 | 1.750 |
| berekend overaanbod | 1.700 | PM | 1.000 | 700 |

1.2. Dure woningen (> € 450.000,-.)

Bij de inventarisatie van bouwplannen verzamelen we geen prijsgegevens. Deze zijn namelijk moeilijk te krijgen en sterk aan veroudering onderhevig. Bij benadering kunnen we er wel een schatting voor doen. Van een aantal projecten hebben we de gegevens nog, van anderen zijn de vrije kavels als uitgangspunt genomen. Verder is er een inschatting gemaakt of projecten er wel of niet toe behoren.

Dordrecht

Binnen Dordrecht is het aanbod beperkt. De belangrijkste locaties zijn Stadswerven (levendig stedelijk) en Belthurepark (rustig groen). Verder heeft Wilgenwende een aanbod van vrije kavels voor het dure segment (vooral tegen de Zeedijk). Ook zijn enkele verspreide woninglocaties beschikbaar. Een locatie waar in potentie enige ruimte is, is het tuincentrum Pap en het naastgelegen kassencomplex.

Drechtsteden

Regionaal zien we ruimte in de grote uitleglocaties: De Volgerlanden, land van Matena, Baanhoek-west. Vooral De Volgerlanden-Oost heeft van deze locaties potentie. (NB: sinds oktober 2011 54 kavels in de aanbidding, inmiddels 22 verkocht. Ze kunnen voorlopig nog niet worden overgedragen i.v.m. het nog niet geldige bestemmingsplan). Een specifieke locatie is Waterhoven in Alblasserdam, dit project is momenteel redelijk succesvol in verkoop.

In het levendig stedelijk milieu hebben we de locaties Euryza en Albasserwerf. Nieuwe locaties in 'Rustig groen/blauw' zijn Noordoever, Merconterrein en Watertorenterrein Sliedrecht. Momenteel heeft Noordoever daarvan het meest (relatief) dunne programma met de beste kansen. Vooral het Watertorenterrein is nog erg in de sfeer van appartementen gepland.

| Dordrecht Afzet excl. Soc huur (proj > 10 won.) | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| EGW markt | 223 | 259 | 80 | 48 | 48 | 61 |
| appartementen markt | 87 | 63 | 38 | 20 | 20 | 49 |
| <i>markthuur</i> | 0 | 57 | 19 | 0 | 0 | 29 |
| kavels | 15 | 11 | | 0 | 0 | 2 |
| sociale koop | | 4 | 16 | 14 | 14 | 8 |
| totaal (excl.soc.huur) | 325 | 390 | 153 | 68 | 82 | 149 |

Verkoopmonitor

Bovenstaande gegevens komen uit de woonmonitor 2012, voor de volledige gegevens wordt hiernaar verwezen.

1.3. Huisvesting voor ouderen

1. Demografische ontwikkeling ouderen Dordrecht

Uit de PRIMOS rapportage wordt een groei van het aandeel senioren in de Drechtsteden (65+) voorspeld van 25 % naar 34 % in 2030. Daarbij neemt het aandeel senioren in Dordrecht sterker toe van 22,7 % naar 37 % dan in de regio.

| aantal huishoudens | 2009 | 2010 | 2015 | 2020 | 2025 | 2030 |
|--------------------|------|------|------|------|-------|-------|
| Dordrecht | | | | | | |
| allen 65-74 jaar | 6085 | 6289 | 8124 | 9229 | 9059 | 9681 |
| allen 75 e.o. | 6067 | 6165 | 6952 | 8203 | 10554 | 12168 |

| aantal huishoudens | 2009 | 2010 | 2015 | 2020 | 2025 | 2030 |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Drechtsteden | | | | | | |
| allen 65-74 jaar | 14318 | 14673 | 17874 | 19474 | 19329 | 20896 |
| allen 75 eo | 13969 | 14294 | 15727 | 17306 | 20787 | 22909 |

2. Vraag naar levensloopbestendige woningen (midden en hogere inkomens)

De vraag naar levensloopbestendige woningen neemt, door de demografische ontwikkelingen, zowel absoluut als relatief sterk toe:

In de periode tot 2020 neemt het percentage ouderen in de hoogste inkomensgroep toe van 17% naar 25%.

De wens van ouderen is te blijven in de huidige woning, tot het moment dat er niet meer gewoond kan worden.

Uit navraag blijkt dat er vooral vraag is naar 3-4 kamerwoningen.

3. Vraag naar zorg en wonen (lagere inkomensgroepen)

In de periode tot 2020 neemt het percentage ouderen in de laagste inkomensgroep af van 22%, naar 13%, maar in absolute zin stijgt het aantal ouderen met een laag inkomen.

- Vooral de lagere inkomens zullen aangewezen zijn op de huidige ouderenhuisvesting in de sociale sector.
- Ook hier is een grotere vraag naar 3-4 kamerwoningen.

4. Specifieke vraag naar zorg

1. Er is een overschot is aan woningen zonder behandeling (tot ong. 2030);
2. Er zijn voldoende dagactiviteiten aanwezig in de stad en de regio;
3. Er zijn genoeg aanbieders zijn voor extramurale zorg;
4. Er zijn voldoende woon-zorgcomplexen in Dordrecht;
5. De vraag naar goede woonservicezones blijft bestaan.

1.4 Verwachtingen ten aanzien van de marktontwikkeling

De woningmarkt zit nog steeds op slot.

De prijsdaling van woningen zet nog steeds door.

Door dalende prijzen van bestaande woningen wordt de nieuwbouw relatief steeds duurder en daarmee onaantrekkelijker, tenzij ze meezakken in prijs.

Ook de onzekerheid van het doorgaan van nieuwbouwprojecten (m.n. appartementen) maakt deze onaantrekkelijk.

Door de inkomensgrens voor sociale huurwoningen neemt de vraag hiernaar af; tegelijkertijd neemt ook het aanbod af (mensen met een iets hoger inkomen blijven zitten: ze kunnen niet naar een andere sociale huurwoning en ook niet kopen). Per saldo is de vraagaanbod verhouding hierdoor hetzelfde.

Er is een grotere vraag naar huurwoningen net boven de huursubsidiegrens, voor middeninkomens (jaarinkomen van 33.000-43.000); In de Drechtsteden is dit overigens geen probleem gebleken, halverwege het jaar is de verhuurbepanking door de corporaties opgeheven.

Er lijkt een grotere vraag te ontstaan naar dure huurwoningen, de projecten met markthuur nemen toe.

1.5.- *Uitgangspunten voor sturing*

1. Inzetten op particuliere huur: De druk op particuliere huurwoningen is minder gegroeid dan verwacht. Toch wordt een toename van commerciële huurwoningen verwacht door de onaantrekkelijkheid van de koopmarkt, het niet kunnen krijgen van een hypotheek en de vraag naar woningen door middeninkomens. In 2012 zullen in Dordrecht 187 huurappartementen in de marktsector worden opgeleverd.
2. Inzetten op dure eengezinswoningen: Hiervoor is regionaal weliswaar op dit moment een overaanbod, voor Dordrecht geldt dit niet. In verband met de wenselijkheid om een kwaliteitsverbetering in het totale woningaanbod te verbeteren (en de uitstroom van hogere inkomens tegen te gaan) blijven we hierop inzetten.
3. *Ontmoedigen* van Sociale huur: Vasthouden aan het beleid om het aandeel sociale huurwoningen terug te brengen. Afwijkingen van het ijkprogramma hiertegen afwegen.
4. *Ontmoedigen* van goedkope koopappartementen/zorgwoningen: Gezien het overschot aan goedkope woningen in Dordrecht wijken we op dit punt niet van het ijkprogramma (programma op basis van marktruimte) af. Zelfstandige appartementen zien we als een aparte niche, die echter geen extra vraag genereert op het totaal. Deze woonvorm moet dan ook vooral binnen het bestaande programma worden gerealiseerd. Terughoudend zijn in het realiseren van nieuwbouw zorgwoningen of enige specifieke vorm van ouderenhuisvesting.
5. *Ontmoedigen* van dure koopappartementen: In 2011 zijn we uitgegaan van een overschot aan dure koopappartementen en concurrentie tussen projecten. Voor 2012 gaan we hier nog steeds van uit.
6. Sturen op behoefte van de stad(sontwikkeling) versus reëel aanbod, wat willen we (beleid), wat kunnen we (programma), en wat moeten we (contractueel/financieel).
7. Voor de lange termijn terughoudend opstellen met het toevoegen van nieuwe locaties.
8. Voor de korte termijn het aanbod dat concreet op de markt komt goed af te stemmen, vooral in de sfeer van de appartementen.
9. Bieden van kansen. Markthuur, particulier opdrachtgeverschap, collectief en individueel.
10. Positief staan tegenover kleinschalige, aanvullende producten.
11. Bestaande voorraad kwaliteitssprong laten maken.

2.0 Kantoren

2.1 Aanbod en opname Drechtsteden

Onderstaande cijfers betreffen aanbod (per 1.1.2012) en opname (in 2011) van kantoorruimten > 250 m2 vvo.

| | | | | |
|-------------|---------------|-------------------|---------------|-----------------|
| Dordrecht | aanbod | 78.300 m2; | opname | 12.700 m2 |
| Papendrecht | aanbod | 5.100 m2; | opname | 300 m2 |
| Sliedrecht | aanbod | 11.700 m2; | opname | 700 m2 |
| Zwijndrecht | <u>aanbod</u> | <u>43.200 m2;</u> | <u>opname</u> | <u>3.200 m2</u> |

Totaal aanbod 138.300 m2 opname 16.900 m2

Opname afgelopen jaren:

| | |
|------------|---------------------|
| 2006 | 13.400 |
| 2007 | 12.800 |
| 2008 | 18.500 |
| 2009 | 24.800 |
| 2010 | 10.300 |
| 2011 | <u>16.900</u> |
| Gemiddeld: | 96.700 / 6 = 16.120 |

Bron: Dynamis

Definitie Dynamis aanbod:

"het op de vrije markt brengen van een aaneengesloten ruimte van ten minste 250 vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak (in de vier grote steden ten minste 500 m2). In het aanbod worden uitsluitend bestaande, gereed dan wel in aanbouw of renovatie zijnde, en daadwerkelijk binnen twaalf maanden beschikbaar komende en niet reeds uit de markt genomen, objecten geregistreerd. Dit kan inhouden dat kantoorruimte in het aanbod wordt meegenomen zonder dat er sprake is van leegstand; de ruimte kan nog in gebruik of in aanbouw zijn."

Dus zolang geplande nieuwbouw niet binnen een jaar beschikbaar komt, maakt het geen deel uit van het aanbod.

Plan voorraad Dordrecht (op de tekenafel) 2012

| | Inventarisatie 2007 | | | Actualisatie 2011 | | | status? IIB |
|-----------------|---|---------------------------|-------------------------|--|-------------------------------|------------------------|--|
| | Tijdvak Tijdvak 1 (2007- 2010) | Tijdvak II (2011-2015) | Tijdvak III (2016->) | Tijdvak Tijdvak I (2011 - 2014) | Tijdvak II (2015- 2019) | Tijdvak III (>2020) | |
| Amstelwijk | 18.000 | 20.000 | 32.000 | 15.000 | 15.000 | 17.000 | deels gerealiseerd: 23000 m2 |
| Rivierstaete | 6.700 | 0 | 0 | | | | geheel gerealiseerd: 6700 m2 |
| Leerpark | 10.000 | | | 5.000 | 5.000 | | deels gecontracteerd: 3000 m2 |
| Gezondheidspark | | 18.700 | | 5.000 | 13.700 | | plan |
| Stadswerven | 4.000 | 15.000 | | 1.000 | 8.000 | 4000 | plan (2000 tot 6000 m2) |
| Maasterras (D) | 0 | 53.700 | 0 | | 10.000< | | plan |

Dit is het ijkprogramma waaraan afwijkingen en nieuwe initiatieven worden getoetst.

2.2 *Verwachtingen ten aanzien van de marktontwikkeling*

De verwachtingen zijn niet anders dan vorig jaar: er is een groot overschot (landelijk) aan kantoorruimte. Toevoegingen zouden eigenlijk gepaard moeten gaan met sloop. De Provincie Zuid-Holland heeft in 2011 nieuwe regionale ramingen laten opstellen van de kantorenbehoefte. Daaruit blijkt (uiteraard) een aanzienlijk lagere behoefte dan waar eerder vanuit werd gegaan. Het IKC werkt momenteel aan een actualisatie van de regionale kantorenstrategie. Voorlopige ramingen voor de Drechtsteden voor de periode 2010 - 2020:

Ruimtebehoefte kantoren (uitbreidingsvraag + vervangingsvraag): 120.000 m2 bij een bestaand aanbod van 125.000 m2 (exclusief 5% frictieleeftand).

De ruimtebehoefte is te vertalen in een nieuwbouwbehoefte van 50.000 m2, bij een regionale plancapaciteit van 200.000 m2. [NB: deze cijfers moeten nog door het OCD worden gecheckt.]

Het zal duidelijk zijn dat er niet alleen fors in de regionale plancapaciteit moet worden gesnoeid, maar dat er ook een grote opgave ligt m.b.t. de bestaande voorraad, die voor een aanzienlijk deel als kansarm moet worden gekwalificeerd. In Dordrecht wordt inmiddels gewerkt aan een leegstandsaanpak. Groslijst met mogelijke instrumenten is opgesteld en aan de gemeenteraad gerapporteerd. Besluitvorming hierover is uitgesteld tot na het vastgoedsymposium van 19 september 2012. Tijdens dit symposium wordt ook een convenant leegstand gesloten tussen gemeente en marktpartijen.

2.3.- *Uitgangspunten voor sturing*

1. Sturen op behoefte van de stad(ontwikkeling) versus reëel aanbod, wat willen we (beleid), wat kunnen we (programma), en wat moeten we (contractueel/financieel).
2. Amstelwijck, doorgaan met de ontwikkeling vanwege financiële gemeentelijke belangen. Het contract open breken met de projectontwikkelaars om (ook) kavels direct aan eigenaar/gebruikers te kunnen verkopen.
3. Geen nieuwe kantoor locaties toevoegen.
4. Bestaande kantorenprogramma kritisch bekijken i.r.t. regionale kantorenstrategie en snoeien waar mogelijk/nodig, bijv. Stadswerven. Ook met betrekking tot tegenstrijdigheid 'groot' programma Amstelwijck versus bestand programma/overschot.
5. Op de 'grote knooppunten' flexibel naar kantoren kijken. Opties: upgrade binnen kantoorfunctie, transformatie naar andere functie, sloop - nieuwbouw, sloop - braak liggen/tijdelijk gebruik,
6. monitoren van leegstand versus ligging en kwaliteit

3.0 Bedrijventerreinen

3.1 Historische uitgiftecijfers Drechtsteden

Netto uitgifte bedrijventerreinen in de Drechtsteden, 2001-2010

| | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | totaal | gemiddeld per jaar |
|---------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|--------------------|
| AJblaseerdam | 1,2 | 1,7 | 0,0 | 4,5 | 6,5 | 2,2 | 3,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 18,1 | 1,9 |
| Dordrecht | 14,5 | 4,1 | 1,5 | 0,2 | 0,6 | 3,2 | 3,9 | 7,8 | 3,5 | 4,3 | 43,6 | 4,4 |
| Hendrik-ido-Ambacht | 0,0 | 0,0 | 0,5 | 0,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1,1 | 0,1 |
| Papendrecht | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 3,4 | 4,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 7,5 | 0,8 |
| Slidrecht | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1,1 | 0,1 |
| Zwijndrecht | 0,0 | 3,2 | 0,8 | 2,1 | 0,0 | 0,9 | 1,0 | 1,5 | 1,3 | 1,3 | 12,1 | 1,2 |
| Drechtsteden | 15,7 | 9,0 | 2,8 | 7,4 | 10,5 | 11,5 | 7,9 | 9,3 | 4,8 | 5,6 | 84,5 | 8,5 |

Bron: IBIS

3.2 Verwachtingen t.a.v. de marktontwikkeling

Zeer recent zijn belangrijke analyses verschenen die inzicht geven in de behoefte aan bedrijventerreinen in de komende decennia en de beleidsmatige consequenties daarvan.

Provincie Zuid Holland

De provincie heeft vanuit haar kaderstellende rol nieuwe behoefte-ramingen laten opstellen voor bedrijventerreinen en kantoren. De ramingen voor bedrijventerreinen worden door de provincie ingebracht in de actualisatie van de Provinciale Structuur Visie in 2012. De regionale behoefte-ramingen dienen voor de REO's als kader voor het opstellen of actualiseren van regionale strategieën. De ramingen dienen voor de Provincie ook als input voor de nieuwe provinciale Economische Beleidsvisie 2012-2015.

Ramingen:

Werd in de vorige ramingen nog uitgegaan van het hoogste economische groeiscenario (Global Economy - GE), in de huidige ramingen zijn ook lagere groeiscenario's doorgerekend. Uit de prognoses blijkt (uiteraard) een afnemende ruimtebehoefte: zo'n 30% lager dan de vorige raming uit 2009. Tevens blijkt dat de ruimtebehoefte voor zo'n 60% voortkomt uit de logistieke sector.

De Ecorys-ramingen bevatten ook cijfers m.b.t. de Drechtsteden.

Voor de periode tot 2020 wordt een regionale ruimtebehoefte berekend van 135 ha, waar een aanbod van 180 ha³ tegenover staat (dat is incl. DKIV - 65 ha).

Voor de periode 2020 - 2030 wordt een behoefte geraamd van 80 ha, waar zo'n 75 ha aanbod tegenover staat⁴.

Alleen kijkend naar de regionale vraag en er vanuit gaand dat de vraag homogeen is (geen onderscheid in marktsegmenten) lijkt er dus tot 2030 een kwantitatieve match te zijn, echter:

Beleid:

³ Het aanbod in Dordrecht bestaat uit: DKIII (35 ha), DK IV (65 ha), Amstelwijck (10 ha) en Oostpoort (16 ha)

⁴ In de vigerende bedrijventerreinenstrategie Drechtsteden ("De Drechtse Poort", januari 2007) is nog uitgegaan van het hoogste groeiscenario - Global Economy. Dat leidde tot een behoefte-raming van 170 ha voor 2010-2020 en van nog eens 110 ha voor 2020-2030.

De Provincie constateert in haar Economische Beleidsvisie dat Rijnmond weinig ruimte heeft en dat (wat de Provincie betreft) de ruimtelijke opgaven vanuit het Haven Industrieel Complex deels op de Westelijke Dordtse Oever geacommodeerd moet worden.

WDO

Eerder (in april 2009) werden hierover concrete afspraken gemaakt tussen gemeente, Rijk, Provincie en Havenbedrijf Rotterdam in het zgn. WDO-convenant. Vanwege het niet doorgaan van het geplande bovenregionale bedrijventerrein in de Hoeksche Waard werd overeengekomen dat een deel van deze bovenregionale behoefte zal worden opgevangen in het WDO-gebied, door herstructurering van bestaand terrein en door versnelde ontwikkeling van Dordtse Kil IV (een ander deel van de bovenregionale behoefte zal worden opgevangen op Nieuw-Reijerwaard in Ridderkerk).

Deltri

In het kader van de Deltri-samenwerking is een bedrijventerreinenstrategie voor het gehele Deltri-gebied opgesteld (Stadsregio Rotterdam, Drechtsteden, West-Brabant). Doel van deze samenwerking is de ambitie het Deltri-gebied als logistieke en maritieme topregio te faciliteren. In de (concept)rapportage wordt mede gebruik gemaakt van de hierboven genoemde behoefte-ramingen. Geconstateerd wordt dat de belangrijkste opgave in de logistieke sector ligt in het voorzien in de behoefte aan nieuw terrein. Daartoe wordt in de Uitvoeringsagenda de realisatie van Dordtse Kil IV, naast de ontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk en Nieuw-Reijerwaard, als prioritaire actie benoemd.

Uitvoeringsprogramma Economie en Arbeidsmarktbeleid Drechtsteden

In dit uitvoeringsprogramma, vastgesteld door het Drechtstedenbestuur in december 2011 wordt ingespeeld op het Topsectorenbeleid van het Rijk en de Economische Agenda van de Zuidvleugel.

Centraal in de uitwerking van de Uitvoeringsagenda Zuidvleugel voor de regio Drechtsteden staat de doorvertaling van de Topsector Water/Delta naar concrete projecten. Voor de Drechtsteden zijn 7 investeringslijnen benoemd, waarvoor cofinanciering door rijk en provincie wordt aangevraagd. Één van die lijnen is de herstructurering bedrijventerreinen.

Dordtse Kil IV

Specifiek voor Dordtse Kil IV is opdracht gegeven aan bureau STEC tot actualisatie van hun marktanalyse uit 2009. Bij de analyses is ook het Havenbedrijf Rotterdam nauw betrokken.

De belangrijkste conclusies en adviezen van STEC:

- Zijn we met DK IV nog steeds op de goede weg? Ja, want er is ondanks lagere economische groei nog steeds behoefte aan nieuw bedrijventerrein, met name in de logistieke sector. Naast de regionale vraag is er bovenregionale vraag, met name vanuit het logistieke marktsegment. In het slechtste geval is de marktruimte voor DK IV tot 2030 35 tot 55 ha, in het gunstigste geval 65 tot 125 ha.
- De belangrijkste kansrijke doelgroepen zijn: Regionale Distributie Centra (conform de vorige marktanalyse) en stukgoed in relatie tot de Zeehaven. Binnen de stukgoedsector is met name projectlading en non-ferro kansrijk. RDC's (VAL) leveren een interessante werkgelegenheidsbijdrage, bij stukgoed is de interactie met de Zeehaven van belang en is de directe werkgelegenheidsbijdrage minder.
- Omdat de primaire doelgroep voor DK IV bestaat uit grote logistieke dienstverleners is de realisatie van een goede snelwegaansluiting (zowel noord- als zuidwaarts) absoluut noodzakelijk. Een goede snelwegaansluiting, die bovendien bij start eerste uitgifte gerealiseerd moet zijn is een harde randvoorwaarde voor de ontwikkeling van DK IV.

- Logistieke terreinen moeten in toenemende mate multimodaal ontsloten zijn. Een goede verbinding met de Zeehaven is daartoe van belang (zo mogelijk in de vorm van een dedicated lane). Maar de snelwegaansluiting is prioritair.
- Omdat Dordrecht en het WDO-gebied nog geen specifiek logistiek imago hebben is het van groot belang om er nu al hard aan te gaan werken om Dordrecht op de logistieke kaart van Nederland te zetten.
- Het bovenstaande heeft consequenties voor de planning: een eerste fase van zo'n 30 ha zou in 2019 voor uitgifte beschikbaar moeten zijn. Hierbij is rekening gehouden met:
 - o de uitvoeringsplanning van de aansluiting op de A16;
 - o het gegeven dat DK III nog niet volledig is uitgegeven; en
 - o het gegeven dat concurrerende locaties in met name W-Brabant beschikbaar zijn en komen.
- STEC verwacht bij dit alles een uitgiftetempo van 3 a 4 ha per jaar.

3.3.- *Uitgangspunten voor sturing*

1. Ontwikkeling Dordtse Kil IV doorzetten (opdracht is verleend voor de ontwerpfase) en gefaseerd op de markt brengen, afhankelijk van de actuele marktvraag, incl. optimale vestigingscondities, zoals snelwegontsluiting. Dordtse Kil IV als functioneel onderdeel van het gehele WDO-gebied, waarvan ook de Zeehaven deel uit maakt.
2. Inzetten op de herstructureringsopgave: voor Dordrecht ligt daarbij het accent op delen van het WDO-gebied en de Merwedehavens.

4.0 Detailhandel

4.1 *Opgave*

De opgave komt voort uit de Structuurvisie detailhandel Drechtsteden uit 2002 in de vorm van strategische keuzen.

Strategische keuzen

'Strategische keuzen en standpunten' Structuurvisie detailhandel Drechtsteden uit 2002:

- Bundeling van voorzieningen in multifunctionele samenstelling in de binnenstad van Dordrecht.
- Primair vindt schaalvergroting plaats in de binnenstad.
- De regioverzorgende en streekcentra richten zich op kwaliteitsversterking en ontwikkelen tot centra met een eigen gezicht.
- Winkelfuncties die ruimtelijk en fysiek onmogelijk haalbaar zijn in de binnenstad kunnen slechts selectief elders worden ondergebracht. Brancheverbreding op perifere geconcentreerde clusters wordt niet toegestaan. Perifere winkelconcentraties mogen niet concurreren zijn voor de binnenstad van Dordrecht. Bij uitzondering zijn ze een alternatief voor het noodzakelijk uitplaatsen van binnenstedelijk aanbod.
- Voor grootschalige ontwikkelingen op het gebied van horeca (en leisure) met grote bezoekersaantallen is, onder voorwaarden, plaats op perifere locaties. Hierin passen nadrukkelijk geen megasupermarkten.
- Ruimte- en bezoekersintensieve ontwikkelingen in de horeca (en leisure) worden, bij voorkeur, in de binnenstad of aan de rand hiervan gepositioneerd.
- De wenselijkheid en haalbaarheid van (perifere) concepten worden getoetst op basis van objectieve afwegingen.

4.2 Bepalen marktruimte

4.2.1 Dagelijks aanbod

Recentelijk is in opdracht van de gemeente Dordrecht aan het Onderzoekcentrum

Huidia:

Per april 2011 heeft Dordrecht 37.500 m² winkelvloeroppervlak (wvo) in de dagelijkse sector: 25.200 m² supermarkt, 7.100 m² foodspeciaalzaak en 5.200 persoonlijke verzorging. Dit is 316 m² per 1.000 inwoners, lager dan gemiddeld in Nederland (334 m²/1.000 inw) en gemeenten van vergelijkbare omvang (327 m²/1.000 inw). Op het niveau van Dordrecht als geheel is er anno 2011 dus nog wel enige ruimte in de markt voor uitbreiding, te becijferen op ongeveer 2.000 m². Daarbij is sinds 2004 (vorige meting koopstromenonderzoek) in 2011 de daling van de lokale binding betrekkelijk gering (van 96% in 2004 naar 89% in 2011), ondanks beperkte toename internetaankopen in het dagelijks segment en aankopen 'en route'.

Planvoorraad en marktruimte:

De bevolking van Dordrecht blijft tot 2015 vrij stabiel (118.500 in 2010, 118.700 in 2015) en groeit dan tot naar schatting 121.000 inwoners per 2020/25. Voor de periode tot 2020/25 is er voor de dagelijkse sector een planvoorraad van in totaal 5.000 m² wvo. Onder de aanname dat koopkrachtbinding en -toevloeiing onder invloed van de realisatie van die planvoorraad nog iets kunnen toenemen, lijkt er op termijn (2020/25) voldoende draagvlak voor die geplande toevoegingen aan het winkelaanbod aanwezig. Dat blijkt niet alleen uit berekeningen voor de totale dagelijkse sector, maar ook als we alleen het supermarktaanbod beschouwen.

Buiten de huidige planvoorraad van ca. 5.000 m² wvo. om (in het dagelijks segment) moet terughoudend worden omgegaan met nieuwe toevoegingen in het dagelijks segment (slechts incidenteel onder voorwaarde van uitbreiding van verzorgingsruimte en -gebied).

4.2.2 Niet dagelijks aanbod

Huidig

Het niet-dagelijks winkelaanbod concentreert zich voornamelijk in de binnenstad van Dordrecht en slechts in mindere mate in de wijkwinkelcentra. De Dordtse binnenstad omvat 70.000 m² winkelvloeroppervlakte, waarmee ze zich bevindt in een groep met (referentie)steden als Amersfoort, Alkmaar, Leiden, Den Bosch.

In december 2010 is een advies uitgebracht over de branchering voor de binnenstad van Dordrecht. Ook in het *Koopstromenonderzoek Randstad 2011* is het centrum van Dordrecht meegenomen. Uit deze studies komt het volgende naar voren:

Dordrecht is het belangrijkste binnenstedelijke koopcentrum van de Drechtsteden, zowel kwalitatief als kwantitatief.

Ondanks een toename van het dagelijks winkelbezoek in absolute zin (170.000 p/w in 1997, 285.000 p/w in 2004 naar 250.000 p/w in 2011), heeft Dordrecht-Centrum relatief weinig toevloeiing van koopkracht/ koopstromen uit de regio (29 %).

Ook het toeristisch bezoek aan de binnenstad is ten opzichte van 2007 met flink toegenomen. Waarbij in diezelfde over de gehele linie het toeristisch bezoek aan binnensteden in Nederland juist afgenomen. Het aantal bezoeken is gestegen van 1,5 min. in 2007 naar 2,3 min. in 2011 (+53%). Het aantal bezoekers is gestegen van 666.000 in 2007 naar 818.000 in 2011 (+23%).

Daarmee behoort Dordrecht tot de middenmoot van de toeristische steden in Nederland (vergelijkbaar met Delft).

- De binding van lokale bestedingen in de binnenstad zakte sinds de vorige meting (2004) met 18 procentpunt van 49% naar 31%.
- Ondanks de vloerproductiviteit (omzet per vierkante meter) over de gehele linie sinds 2004 is afgenomen, is vloerproductiviteit in de Dordtse binnenstad vergelijkbaar met andere binnensteden/ Zuid-Holland.
- De binnenstad van Dordrecht heeft een uitgebreid winkelaanbod op het gebied van warenhuizen, kleding, mode, schoenen, lederwaren, sieraden, opticiens, antiek en kunst. Ruim 80 procent van het aanbod in de gemeente en meer dan 40 procent van het totale aanbod in de Drechtsteden in deze branchegroep bevindt zich in de Dordtse binnenstad.
- Ook in het segment vrije tijd is veel winkelaanbod (in aantal) in de binnenstad. In metrage uitgedrukt is dit aanbod echter benedengemiddeld.
- Het aanbod in de woonbranche (in en om het huis) is relatief groot maar wel afnemend. Bruin- en witgoed zijn ondervertegenwoordigd. Elektronicaconcern Saturn opent in 2013 haar deuren in de binnenstad.
- Het winkelaanbod is in per periode 2004-2011 afgenomen. Met name in het segment in en om het huis (van 117 naar 65) en in mindere mate mode en luxe (van 212 naar 200) is het aantal winkels afgenomen.
- Winkels in de binnenstad zijn relatief kleinschalig (een relatief lage filialiseringsgraad met eveneens benedengemiddeld winkelvloeroppervlak). Het hogere segment is verspreid en ondervertegenwoordigd. Daarentegen kent de binnenstad van Dordrecht een relatief groot aandeel "couleur locale".
- De binnenstad van Dordrecht heeft tevens veel culturele voorzieningen, ambachtelijke bedrijven en diensten.
- Belangrijkste concurrenten zijn de andere binnensteden in de regio, Rotterdam (centrum) en Breda. Breda heeft in vergelijking met Dordrecht grotere winkels en meer horeca en aanbod mode en luxe.
- De winkelleegstand in de binnenstad van Dordrecht is met ca. 11.700 m2 gemiddeld aan dat van vergelijkbare binnensteden. In het kernwinkelgebied staan per 01-08-2012 ca. 49 winkelruimten leeg (= 11 %) en in de aanloopstraten 31 winkelruimten (=12%)
- De leegstaande panden in de binnenstad zijn kleinschalig, gemiddeld 140 m2 en bevinden zich met name in de aanloopstraten.

4.2.3 Perifere detailhandel

Huidia

PDV-beleid heeft betrekking op alle detailhandel buiten reguliere winkelgebieden (hoofdwinkelcentra, stadsdeelcentra, wijk- en buurtcentra). De traditionele PDV-branches bestaan uit de woninginrichting, doe-het-zelf, en plant en dier.

In de provinciale structuurvisie en de verordening ruimte zijn in de regio Drechtsteden twee PDV clusters aangewezen voor streekgebonden en regionale winkelinitiatieven, te weten: woonboulevard Sliedrecht en woonboulevard Mijlweg. Het beleid voor perifere detailhandel (PDV) is vastgesteld in 2001.

Woonboulevard Dordrecht heeft met 17.000 m2 een relatief beperkte omvang. De nadruk ligt op woninginrichtingzaken in het midden- en lagere segment. Ook ondervindt de woonboulevard concurrentie van nabijgelegen perifere winkelgebieden (Kruisvoort Breda en Reijerwaard Barendrecht) die groter zijn, een breder aanbod hebben en waar (boven)regionale trekkers zijn gevestigd. Er is in die zin dan ook geen sprake van een regionaal of bovenregionaal onderscheidend profiel of lifestyle. Het cluster heeft een samenhangende en compacte opzet. De uitstraling van de panden en openbare ruimte is verzorgd. Echter dreigt ook hier de (nu nog beperkte) leegstand toe te nemen a.g.v. onvoldoende mogelijkheden voor brancheverbreiding.

Marktontwikkelingen en marktruimte

Op basis van met name landelijke marktontwikkelingen en prognoses concludeert bureau Droogh Trommelen en Partners (DTNP) eind 2011:

- Dat de meeste van de huidige acht in het REO gebied aangewezen PDV clusters onder invloed van structurele factoren (overaanbod, toenemend internverkoop en mobiliteit) en tijdelijke ontwikkeling (economische situatie en laag) consumentenvertrouwen) in de praktijk hun beoogde functie en positie niet kunnen waarmaken. Herpositionering is derhalve mogelijk cq noodzakelijk.
- In het aangewezen REO gebied geen marktruimte is voor uitbreiding van het aanbod woninginrichting. Op basis van de huidige omvang van het aanbod in het REO ZHZ, de bevolkingsontwikkeling en trends in de detailhandel, is er geen aanleiding voor een uitbreiding van het aanbod woninginrichting. Voor bouwmarkten is wel enige uitbreidingsruimte. Er is geen aanleiding voor uitbreiding van het aanbod tuincentra.
- DTNP adviseert om in het REO ZHZ nog maar op drie (in plaats van acht) clusters te komen tot concentratie van het volumineuze detailhandelsaanbod.
- Nijverwaard Sliedrecht kan mogelijk uitgroeien tot een aantrekkelijk woonthema-centrum, mits een groot deel van de regionale potenties worden gerealiseerd. In casu: het maken van een kwaliteitssprong met concentratie van de reeds aanwezige winkelvoorzieningen (aaneengesloten centrum met logische circuitvorming). De andere twee streekcentra voor doelgerichte aankopen zijn de woonboulevards in Dordrecht (Mijlweg) en Gorinchem. Om in de toekomst de positie als streekcentra te kunnen benouden, is voor beide locaties een uitbreiding van 4.000 a 5.000 m² wvo mogelijk.
- Buiten de drie te versterken PDV-locaties wordt op enkele uitzonderingen daar gelaten perifere vestiging van nieuwe detail handelsbedrijven niet toegestaan.
- Vestiging van winkels op de drie te versterken clusters wordt alleen toegestaan voor volumineuze branches. Brancheverruiming is dus uitgesloten. Alleen als er voldoende ruimtelijke relevante argumenten zijn kan hiervan worden afgeweken.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten (spreiding van bouwmarkten) is verplaatsing (moderniseringsmeters met beperkte uitbreiding) en vestiging van een tuincentrum in combinatie met één of twee bouwmarkten op een knooppunt buiten de woonboulevard Dordrecht mogelijk. Daarbij ontbreekt op de meubelboulevard Mijlweg ook aan de fysieke uitbreidingsruimte.

De discussie die momenteel in het kader van de actualisering van het PDV visie gevoerd (Zuid-Holland Zuid), is de vraag omtrent de mogelijkheden van (geconditioneerde) brancheverbreiding, als gevolg van een verandering in consumentengedrag, brancheverbreiding/ vervaging en ontwikkelingen elders (o.a. Kruisvoort Breda). In het kader van de actualisering van het regionaal detailhandelsbeleid uit 2002, zal vanuit de onderlinge complementariteit van de regionale koopcentra (kwaliteiten / kenmerken) een antwoord worden geformuleerd onder welke voorwaarde beperkte brancheverbreiding op de regionale PDV-locaties mogelijk kan worden gemaakt.

4.3 Uitgangspunten voor sturing

1. Er kan voor wat betreft het niet-dagelijks aanbod geen marktprognose worden gemaakt omtrent het aantal nog te voegen winkelmeters. Dit staat of valt van bij de ontwikkeling van het bezoek, specifiek de koopkrachtbinding vanuit de regio. De impuls voor de binnenstad zit vooral in kwalitatieve toevoeging i.p.v. nog meer van het zelfde. Voor wat betreft het dagelijks aanbod in Dordrecht (de wijkwinkelcentra) is de uitbreidingsruimte buiten de bestaande plancapaciteit van 5.000 m² wvo beperkt. Met deze uitbreiding lijkt ook in 2020/25 het aanbod en de spreiding in evenwicht.
2. Verplaatsing en vestiging van een tuincentrum in combinatie met één of twee bouwmarkten op een knooppunt buiten de woonboulevard Dordrecht mogelijk.

Bouwmarkten en hebben overwegend een lokaal (of beperkte streek)verzorgende functie. Consumenten zijn gebaat bij een ruimtelijke spreiding van bouwmarkten en tuincentra. Zij kunnen dan dicht bij huis deze doelgericht bezochte winkels bezoeken.

3. Uit in 2011 uitgevoerd distributie planologisch onderzoek is gebleken dat er in de regio nog marktruimte voor het toevoegen van een (grootschalige) winkel in de sportbranche bij voorkeur op de Sportboulevard (thematische koppeling). Gelet op de regionale verzorging moet deze vestiging goed bereikbaarheid zijn en beschikken over de juiste vestigingscondities ('parkeren voor de deur').
4. De impuls voor de binnenstad zit vooral in de versterking van de attractiewaarde, gericht op het recreatief winkelen en een dagje weg. Daarbij gaat het niet alleen om de diversiteit van het winkelaanbod, maar ook om het aanbod van horeca, culturele voorzieningen en evenementen. De marktruimte voor toevoeging van nieuwe winkels wordt vooral bepaald door de compleetheid van het totaalaanbod en de vraag in hoeverre Dordrecht er in slaagt dagelijks bezoek (koopkracht) uit de regio te binden (regionale centrumfunctie) .
5. Bepalen welke winkels een (kwalitatieve) toevoeging zijn op het bestaande aanbod.

5.0 Lijst met zoekende eindgebruikers

Zie hiervoor de actuele informatie beschikbaar van Dordt Onderneemt.

6.0 Knooppunten

6.1 Onderverdeling in Knooppunten

De grote knooppunten waar een intensief en multifunctioneel stedelijk programma (mogelijk) is, zijn:

1. Centrum/Schil West, met name ook het stationsgebied
2. Leerpark en Gezondheidspark
3. Maasterras

De kleinere knooppunten met een veelal monofunctioneel programma zijn:

4. Amstelwijck
5. Oostpoort
6. Locatie kassencomplex (N3/Provinciale Weg)
7. Copernicusweg

De locaties zijn in volgorde van belang voor de stad opgesomd. Op de kaart zijn ook de regionale knooppunten aangegeven in relatie tot de knooppunten in Dordrecht. Zeker waar het gaat om de toedeling van kantoren, voorzieningen en detailhandel moeten de locaties in Dordrecht regionaal worden afgewogen.

6.3.- Uitgangspunten voor sturing

1. We hanteren hierbij als uitgangspunt dat ontwikkelingen maar beperkt te sturen zijn. Beleidsmatig zijn er locaties aan te wijzen die de hoogste prioriteit hebben, maar wanneer een bedrijf alleen maar op een andere locatie wil zitten, moet dat onder voorwaarden mogelijk zijn.

2. Omdat bedrijven verschillende locatiewensen hebben is het goed om verschillende soorten locaties in de aanbieding te hebben, ook als er minder marktruimte is voor al die locaties.
3. Bij een verzoek van een bedrijf wordt de volgende beoordelingsladder gehanteerd:
 - Past het initiatief op een bestaande "dedicated" locatie, bijv.:
 - i. een kantoor op Amstelwijk
 - ii. grootschalige sportzaak op het Gezondheidspark
 - iii. watergebonden bedrijf op Oostpoort
 - Is vestiging in het Centrum/Schil West mogelijk (grootschalige detailhandelsvestigingen m.u.v. supermarkten) kennen vaak een lage vloerproductiviteit en specifieke omgevingscondities (parkeerplaatsen), waardoor de onrendabele top op transformatie vaak groot is.
 - Is vestiging op Maasterras mogelijk
 - Past het bedrijf binnen de aangewezen functies (soort en omvang) van de voorkeurslocatie (anders dan hiervoor genoemd) van het bedrijf
 - Wat zijn de effecten van plaatsing van het bedrijf op een locatie die lagere prioriteit heeft op de locaties met hogere prioriteit

Emma Forsten
G. Goesten
R. Val
N. de Wit
W. van der Linden
SO/bel, augustus 2012