

Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum 15 januari 2013
Ons kenmerk PM/919416
Begrotingsprogramma Ruimtelijke ordening
Betreft Gewijzigde koers Maasterras

Samenvatting

Het college heeft in het Politiek Akkoord 2010-2014 vastgelegd de grote projecten en daarbij behorende investeringen en contracten met marktpartijen kritisch te willen doorlichten gezien de gevolgen van de economische crisis voor de stedelijke ontwikkeling.

Met de notitie Richting Kiezen is voor het Maasterras een nieuwe koers voorgesteld. Deze koers is op 27 november 2012 in de adviescommissie besproken.

In onderliggend voorstel wordt de koers voor het project Maasterras verder uitgewerkt. Vastgesteld wordt welke doelstellingen zijn geformuleerd voor het project en welke resultaten geleverd moeten worden om deze doelstelling te behalen. Met betrekking tot het woningbezit is een aantal varianten uitgewerkt. Deze worden aan u toegelicht. U wordt vervolgens hierover besluitvorming gevraagd. Ook wordt u nadere besluitvorming gevraagd met betrekking tot de herinrichting van de rivieroever.

Zie bijlage 1 en 2 voor een kaart van het gebied en een overzichtsfoto.

1. Wat is de aanleiding?

Voor het Maasterras is de afgelopen jaren een concept structuurvisie opgesteld. Inmiddels is een bijstelling van de koers en aanpak noodzakelijk. De belangrijkste aanleiding hiervan zijn de gewijzigde marktomstandigheden in de afgelopen jaren, waardoor meer flexibiliteit in fasering en programmering van het gebied noodzakelijk is. De ambitie om hier op termijn een hoogwaardige stadsentree, met een levendig stedelijk milieu te creëren, blijft voor een deel overeind.

2. Wat willen we bereiken?

Maasterras is een knooppuntlocatie met potentie en toekomstwaarde, vooral vanwege de ligging. Het is een belangrijke entree naar de binnenstad, maar heeft onvoldoende kwaliteit.

In de concept structuurvisie wordt het Maasterras gezien als een locatie voor de toekomst. De opgave is nu om geen onomkeerbare ontwikkelingen toe te laten die de potentie frustreren en tijdelijke ontwikkelingen te bevorderen. Het financiële resultaat dient zo mogelijk te worden geoptimaliseerd. Verder dient over het gebied een goed beheer te worden gevoerd.

De projectopdracht Maasterras wordt hierop als volgt aangepast. Er wordt voorlopig geen programma vastgesteld voor het Maasterras.

De volgende doelstellingen zijn benoemd:

- Het opwaarderen van de ruimtelijke kwaliteit van de belangrijkste entree van de stad, inclusief de presentatie van Dordrecht aan de A16.
- Behoud van de zichtlijn vanaf de A16 op de spoorbrug.

Datum 15 januari 2013

Ons kenmerk PM/919416

- Het bieden van duidelijkheid aan de grondeigenaren over de mogelijke bestemmingen en de in acht te nemen actuele contouren in het gebied.
- Het waar mogelijk behouden van de strategische kansen voor gebiedsontwikkeling op lange termijn.

Hiervoor is onder andere van belang dat er:

- geen extra ruimte ontstaat bij de herziening van het bestemmingsplan;
- duidelijk gecommuniceerd wordt naar belanghebbenden over het gekozen scenario van "conserveren van het gebied ten behoeve van ontwikkeling in de toekomst";
- (door het bestuur) continu aandacht wordt gevraagd voor het verbeteren van de veiligheid / het verminderen van de risico's vanuit hinderzones, zoals het spoor.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Op basis van de doelstellingen zijn de volgende te leveren projectresultaten vastgesteld:

1. Een voor 1 juli 2013 vastgesteld conserverend bestemmingsplan voor het Weeskinderendijkgebied dat inspeelt op de kansen voor opwaardering van deze stadspoort.
2. Een advies over sloop, (tijdelijke) beheer en verkoop van de woningen (gemeentelijk bezit) met afweging van mogelijke scenario's en hun (financiële), programmatische en ruimtelijke consequenties.
3. Een rapportage in het 1^e kwartaal 2013 over de haalbaarheid van het opwaarderen van de stadsentree langs de Dokweg en de verplaatsing van het BP benzinstation binnen 3-5 jaren met de daaraan verbonden saneringsopgave en een hoogwaardige herinrichting van het gebied langs de rivier met inzet van de nog beschikbare BIRK subsidies.
4. Bij gebleken haalbaarheid: een Plan van aanpak voor het vervolg van de opwaardering van deze poort van de stad aan (beide zijden van) de Dokweg.
5. Een onderbouwd voorstel tot afwaardering van niet meer goed te maken historische kosten (plankosten, deel van de verwervingskosten, rentekosten).

Hieronder volgt een nadere toelichting op de geformuleerde resultaten. Ook wordt aangegeven welke zaken al nader zijn uitgewerkt en ter besluitvorming worden voorgelegd aan de raad.

Ad 1. Bestemmingsplan

Voor het gebied wordt een consoliderend bestemmingsplan opgesteld. Een bestemmingsplan is urgent door het verlopen van het nu geldende plan en moet uiterlijk **1 juli 2013** zijn vastgesteld door de gemeenteraad.

Aangezien op dit moment niet bekend is hoe de ontwikkeling van het gebied er uit zal gaan zien, is gekozen voor een consoliderend bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan biedt geen directe ruimte aan nieuwe ontwikkelingen maar mogelijkheden naar de toekomst toe worden open gehouden.

Tijdelijke ontwikkelingen

De mogelijkheden tot upgradering van het bouwblok langs de Dokweg (onder andere de Van Twist locatie) worden aangegrepen. Hiertoe wordt per initiatief indien noodzakelijk een planologische procedure doorlopen.

Datum 15 januari 2013
Ons kenmerk PM/919416

Ad 2. Woningen Weeskinderendijk

Dit te leveren resultaat is al verder uitgewerkt.

De gemeente heeft 63 woningen verworven aan de Weeskinderendijk (zie bijlage 3 voor overzichtskaart). Op deze woningen rust een boekwaarde met jaarlijkse hoge kapitaallasten als gevolg. De jaarlijkse rentelasten moeten worden opgenomen in de exploitatie van het grondbedrijf.

Met betrekking tot de woningen aan de Weeskinderendijk is het van belang dat duidelijkheid wordt geboden aan bewoners en dat de negatieve financiële resultaten zoveel mogelijk worden beperkt. Hiertoe zijn verschillende varianten uitgewerkt, die hierna worden toegelicht.

Hierbij is als uitgangspunt meegenomen dat het wonen op de Weeskinderendijk (aan de kant van de Vlietweg) zoveel mogelijk wordt gehandhaafd en geïntegreerd in mogelijke nieuwe ontwikkelingen. De strategische ontwikkelingskansen van het gebied op langere termijn dienen in samenhang met de spoorzone te worden gewaarborgd.

Varianten

1. Verkoop van woningen in gemeentelijk eigendom aan de Weeskinderendijk zijde Van Vlietweg. Een lichte renovatie van de in bezit zijnde woningen aan de Weeskinderendijk spoorzijde (incl. bocht) en daarna verhuur van deze woningen aan de Weeskinderendijk spoorzijde. Verhuur voor een periode van 15 jaar waarna de woningen worden gesloopt. Deze variant levert een geraamd positief resultaat op circa € 26.000,-- voor de huurexploitatie (op basis van raming verkoopwaarde woningen Vlietwegzijde), daar tegen wordt verwacht dat de nog af te boeken boekwaarde na 15 jaar ruim € 7,6 miljoen bedraagt en blijven de jaarlijkse rentelasten op de exploitatie drukken.
2. Alle woningen, die in gemeentelijke eigendom zijn, verhuren. Dit levert een naar verwachting een geraamd negatief resultaat op van circa € 5,4 miljoen en een geraamde negatieve boekwaarde na 15 jaar van - € 13,1 miljoen. Afhankelijk van sloop of verkoop na 15 jaar van de woningen.
3. Aankoop woningen Weeskinderendijk spoorzijde en bocht (deel dat nog niet in eigendom gemeente is) en vervolgens slopen. Woningen Weeskinderendijk zijde Vlietweg verkopen. Dit levert een geraamd negatief resultaat op van circa € 3,9 miljoen (op basis van raming verkoopwaarde woningen) en een negatieve boekwaarde na 15 jaar van - € 11,6 miljoen.
4. Deze variant gaat uit van aankoop en sloop van de woningen aan de Weeskinderendijk spoorzijde en verhuur van de woningen aan de Weeskinderendijk zijde Van Vlietweg. Deze variant levert een geraamd negatief resultaat op van € 8,2 miljoen (op basis raming aankoopwaarde woningen) en een negatieve boekwaarde na 15 jaar van - € 15,6 miljoen.
5. Deze variant gaat uit van verkoop van alle woningen in gemeentelijk eigendom. Deze variant levert een geraamd negatief resultaat op circa € 0,1 miljoen (op basis van raming aankoop- en verkoopwaarde woningen).

Variant 5 is naar verwachting financieel gezien het meest gunstig, maar is gezien de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden naar de toekomst toe niet gewenst. Variant 3 geeft definitief duidelijkheid aan de nog aanwezige woningeigenaren. Deze bewoners hebben echter in de periode voor 2009 de kans gehad de woning aan de gemeente te verkopen, maar daar uiteindelijk geen gebruik van gemaakt.

Datum 15 januari 2013
Ons kenmerk PM/919416

Bovendien heeft deze variant, gezien de kans op ongewenste ontwikkelingen indien de woningen worden gesloopt en er een braakliggend terrein ontstaat, niet de voorkeur.

Omdat variant 1 de meeste kans biedt om in de toekomst de ambities alsnog waar te maken en de financiële schade zoveel mogelijk wordt beperkt door het genereren van huurinkomsten, wordt voorgesteld te kiezen voor deze variant. Door deze variant verbetert de leefomgeving aan de Weeskinderendijk, bewoners hebben meer zekerheid. En antikraak wordt omgezet naar huur, waardoor een meer gedifferentieerde samenstelling van bewoners wordt bereikt (antikraak staat bijvoorbeeld geen kinderen toe). Kanttekening bij deze variant is wel dat het omzetten naar een huurconstructie als nadeel heeft dat huurbescherming wordt opgebouwd. In de huurovereenkomst zal worden opgenomen dat het een tijdelijke situatie betreft en dat de huurder zelf verantwoordelijk is voor het vinden van andere woonruimte. Maar uiteindelijk zal de gemeente verantwoordelijk zijn voor het vinden van vervangende woonruimte en/of verhuiskostenvergoeding. Dit weegt naar mening van het college op tegen het financiële nadeel dat ontstaat indien geen wijziging wordt aangebracht in de huidige constructie.

Concreet betekent dit dat de gemeente geen woningen aan de Weeskinderendijk meer zal aankopen. Verder worden de woningen aan de Weeskinderendijk aan de zijde van de Vlietweg die in gemeentelijk eigendom zijn in de verkoop gebracht. In enkele individuele gevallen zal ook een overgang naar reguliere verhuur aan de orde kunnen zijn. Dit gezien de individuele afspraken die met huidige bewoners zijn gemaakt.

De woningen aan de Weeskinderendijk spoorzijde worden overgedragen aan het Vastgoedbedrijf. Om de woningen te kunnen verhuren en de huurprijzen te optimaliseren worden de woningen aan de Weeskinderendijk Spoorzijde opgeknapt en in de verhuur gebracht voor een periode van 15 jaar (na 15 jaar wordt bezien of de woningen worden gesloopt of dat verhuur zal worden voortgezet). Het Vastgoedbedrijf zal hier separaat een voorstel toe doen.

De huidige huurders en woningeigenaren zijn op 1 november 2012 hierover geïnformeerd, onder voorbehoud van goedkeuring door de raad. Met alle huidige huurders en bewoners waarmee specifieke regelingen zijn afgesproken zullen individuele gesprekken worden gevoerd.

Toegezegd is dat door het college wordt gekeken naar een vorm van tegemoetkoming aan bewoners. Gedacht wordt aan een opknopbeurt voor de openbare ruimte.

De huidige bewoners die via antikraak wonen worden via Camelot geïnformeerd over de besluitvorming met betrekking tot het gemeentelijk woningbezit.

Vanwege de onzekerheid over het tempo van beoogde ontwikkelingen zal de gemeente, in samspraak met bewoners, bedrijven en eigenaren van grond en vastgoed in het gebied, de komende jaren extra aandacht besteden aan de leefbaarheid en het beheer van het gebied.

Hiertoe is het gebied ondergebracht in het Wijkteam van SO, SBH en MO.

Ad 3 + 4 BIRK/Rivieroever

Het ministerie van VROM heeft een BIRK subsidie beschikbaar gesteld van € 7,2 miljoen (toegekend op 16 november 2005). BIRK staat voor Besluit Investerings Ruimtelijke Kwaliteit. De subsidie is bedoeld voor realisatie van

Datum 15 januari 2013
Ons kenmerk PM/919416

verschillende kwaliteitsdragers, uiterlijk in 2020. Daarbij gaat het om realisatie van een representatieve stadsentree, van groen en gebouwd parkeren en inpassing van de brugafrit, alsmede om voortgang in het project. Van deze subsidie is € 3,4 miljoen ingeleverd omdat het plan tot aanpassing van brugafrit niet wordt gerealiseerd binnen de subsidietermijn (uiterlijk 2020). De hoogte van de resterende subsidie bedraagt hiermee € 3,8 miljoen. Het door het ministerie beschikbaar gestelde subsidiebedrag is tot op heden nog niet omgezet in een krediet.

Van de beschikbare subsidie is € 1 miljoen verwerkt in de aankoop van woningen aan de Weeskinderdijk. Er resteert derhalve nog € 2,8 miljoen.

Om over de subsidie te kunnen beschikken is het noodzakelijk de twee resterende kwaliteitsdragers 1) groene terrassen met waterpartijen en 2) een stadsboulevard te realiseren voor 2020. De gevolgen van de vernieuwde aanpak en de bijgestelde ambitie op de hoogte van de subsidie zijn nog niet bekend. Hierover volgt, na vaststelling van de gewijzigde koers, overleg met het ministerie.

Het streven is deze subsidie te behouden en in te zetten voor de herinrichting van de rivieroever.

Op deze locatie bevindt zich een tankstation, op een onveilige locatie en met een mogelijke belemmering voor (een deel van) de toekomstige ontwikkeling. Indien de gemeente daar nu geen verandering in brengt, dan kan het oplossen van dit probleem in de toekomst nog lastiger zijn. In het kader van Richting Kiezen is door het college voorgesteld om de subsidie te benutten voor het verwijderen van het tankstation en het verfraaien van de stadsentree inclusief het inrichten van de rivieroever. Daarvoor is intensief overleg met de subsidieverlener en grondeigenaar nodig. Ook is voorgesteld NS Vastgoed aan te bieden de grond van het tankstation van hen over te nemen.

In dit kader wordt voorgesteld een haalbaarheidsverkenning uit te voeren. Hierbij worden de mogelijkheden voor de herinrichting van de rivieroever verkend. Met de herinrichting wordt ingezet op de twee pijlers voor de subsidieverstrekking.

In de verkenning kan de ontwerpvisie voor de reconstructie van de Laan der Verenigde Naties worden gebruikt. Hierbij wordt de route van de snelweg naar de binnenstad van Dordrecht integraal benaderd als zogenaamde Parkweg en is het deel dat door het Maasterras loopt benoemd als "Rivierpark". Ook zal in de verkenning worden onderzocht of er koppelingen te maken zijn met geplande onderhoudswerkzaamheden.

De haalbaarheidsverkenning wordt in het eerste kwartaal van 2013 afgerond en ter besluitvorming voorgelegd aan uw raad.

Ad 5. Historische plankosten.

Er is momenteel € 3,5 miljoen aan plankosten uitgegeven. Hiervan is in het verleden ruim € 0,3 miljoen gedekt uit de exploitatie van stadsontwikkeling, de overige € 3,2 miljoen zou uit de subsidie Manden Maken worden gedekt. Uiteindelijk is na bestuurlijk overleg (slechts) een bedrag van € 2,5 miljoen uitgekeerd.

Omdat ambtelijke kosten niet subsidiabel zijn voor de BIRK subsidie; is het verwachte tekort, met inachtneming van de in 2012/2013 verwachte plankosten, € 0,8 miljoen. Dit verwachte dekkingstekort is in de begroting 2013 als risico

Datum 15 januari 2013

Ons kenmerk PM/919416

binnen het project benoemd en is daarmee onderdeel van het benodigde weerstandsvermogen.

In het kader van de actualisering van projecten en grondexploitaties ten behoeve van de jaarrekening 2012 zullen de "sunk costs" worden bepaald en zal de raad een voorstel worden voorgelegd hierover een besluit te nemen. In dit voorstel wordt ook voorgaande € 0,8 miljoen meegenomen.

a. Communicatie en overleg

Met bewoners en bedrijven aan de Weeskinderendijk is afgesproken dat zij op de hoogte worden gehouden van beoogde ontwikkelingen in het gebied. Communicatie en overleg met bewoners en bedrijven in het gebied over leefbaarheid, beheer en alles wat daarmee samenhangt wordt aangestuurd door het Gebiedsteam Dordrecht West, waarin de gebiedsmanagers van SO, MO en SBH samenwerken. Jaarlijks wordt een schouwronde georganiseerd met bewoners, bedrijven en grond- en vastgoedeigenaren.

Overleg woningeigenaren

Op 1 november 2012 zijn de huurders en woningeigenaren van de Weeskinderendijk geïnformeerd over de keuze die het college maakt met betrekking tot het gemeentelijk woningbezit. De keuze voor variant 1 is toegelicht. Expliciet is vermeld dat deze keuze nog door de raad dient te worden bekrachtigd.

Grondeigenaren

De grondeigenaren worden op de hoogte gebracht van de gewijzigde aanpak van het project.

b. Vervolgtraject besluitvorming

In het eerste kwartaal van 2013 wordt aan de gemeenteraad een rapportage met betrekking tot de haalbaarheid van het opwaarderen van de stadsentree langs de Dokweg voorgelegd.

c. Inclusiefbeleid

Niet van toepassing.

4. Wat mag het kosten

De huidige gerealiseerde plankosten bedragen ruim € 3,5 miljoen, deze plankosten zijn grotendeels gedekt uit subsidie Manden Maken (€ 2,5 miljoen) en € 0,3 miljoen is gedekt uit de exploitatie van Stadsontwikkeling. De overige € 0,7 miljoen en de nog te besteden plankosten in het kader van "Richting kiezen" zijn een onderdeel van de zogenaamde "sunk costs" waarvoor u bij jaarrekening 2012 een voorstel ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Voor het Maasterras was het ontbreken van de dekking voor de plankosten als een projectrisico van € 0,8 miljoen opgevoerd en daarmee onderdeel van het weerstandsvermogen van het concern.

Deze "sunk costs" kunnen niet ten laste van de BIRK subsidie wordt gebracht, omdat het grotendeels ambtelijke kosten betreft. Volgens de subsidievoorwaarden voor BIRK zijn ambtelijke kosten niet subsidiabel. Daarnaast zou er, na een claim op deze subsidie, nauwelijks nog budget resteren voor realisatie van de eerder genoemde doelstellingen (verplaatsing BP en groene oevers).

Datum 15 januari 2013

Ons kenmerk PM/919416

Door de gewijzigde koers zal de marktwaarde van de woningen moeten worden bijgesteld naar de waarde van de huurexploitatie. Het nader te bepalen financieel effect hiervan zal onderdeel uitmaken van de verwachte algehele afwaardering van grondexploitaties en projecten bij jaarrekening 2012, voortvloeiend uit het raadsvoorstel "Richting Kiezen".

Voor het uitvoeren van de haalbaarheidsverkenning en nadere uitwerking van variant 1 is naar schatting een bedrag van € 20.000,-- benodigd. Deze kosten kunnen worden beschouwd als "Sunk Costs" en zullen onderdeel uitmaken van de verwachte algehele afwaardering van grondexploitaties en projecten bij jaarrekening 2012, voortvloeiend uit het raadsvoorstel "Richting Kiezen". Bij een positieve uitkomst van de haalbaarheid wordt een projectvoorstel voor het vervolg opgesteld en zal een uitvoeringskrediet worden aangevraagd.

5. Fatale beslisdatum

Niet van toepassing.

6. Bij dit raadsvoorstel horen de volgende bijlagen:


ontwerp besluit;

1. Plattegrond gebied;
2. Overzichtsfoto gebied;
3. Overzichtskaart gemeentelijk woningbezit.

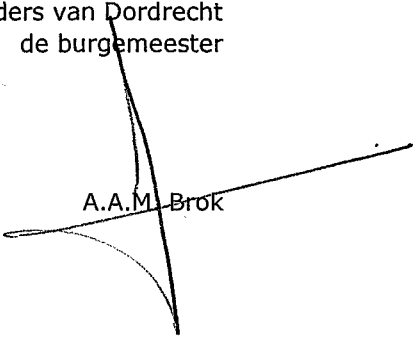
7. Voorstel

Wij stellen u voor:

1. de gewijzigde koers voor het project Maasterras vast te stellen;
2. goedkeuring te geven aan de uitwerking van variant 1 met betrekking tot het gemeentelijk woningbezit;
3. in te stemmen met het uitvoeren van een haalbaarheidsverkenning naar de herinrichting van de rivieroever.

 Het college van Burgemeester en Wethouders van Dordrecht
de secretaris

M.M. van der Kraan

 de burgemeester

A.A.M. Brok