



Aan  
de gemeenteraad

**Gemeentebestuur**  
Spuiboulevard 300  
3311 GR DORDRECHT

**Datum** 8 oktober 2013  
**Ons kenmerk** PM/1076603  
**Begrotingsprogramma** Wonen  
**Betreft** Bijstelling grondexploitatie Stadswerven

### **Samenvatting**

De grondexploitatie Stadswerven verandert snel in grote stappen. Werd reeds per 01-01-2013 een bedrag aan sunk costs (kosten uit het verleden) afgeboekt, in dit stuk wordt voorgesteld een aantal programmawijzigingen én opbrengstwijzigingen door te voeren, waardoor de exploitatie gaat sluiten op een negatief resultaat. De risico's nemen tegelijk af. In de geheime bijlagen kunt u de details hieromtrent lezen.

De programmawijzigingen hebben vooral betrekking op het aantal woningen (-320), het oppervlak aan te realiseren commerciële ruimten (-13.500 m<sup>2</sup>) en op de waarde van de woningen.

Het college heeft geheimhouding opgelegd ten aanzien van de bijgestelde grondexploitatie Stadswerven en de bijbehorende tabellen (bijlagen A tot J, L, M, N, U, V, W), omdat hierin gegevens zijn opgenomen zijn waarvan het belang van openbaarmaking van de gegevens niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente. Immers openbaar maken van deze gegevens kunnen de gemeente financieel schaden.

#### **1. Wat is de aanleiding?**

De grondexploitatie is bijgesteld als gevolg van de grote wijzigingen in de woningmarkt. De exploitatie zoals die was bleek niet meer realistisch. De grondexploitatie sluit aan op de uitgangspunten zoals aangegeven in het stuk over Stadswerven in Richting Kiezen en wordt in de besluitvorming gebracht samen met het beleidsstuk op grond daarvan: "Stadswerven: aanvullingen en wijzigingen van vastgesteld beleid".

#### **2. Wat willen we bereiken?**

Doel van de bijstelling is hierna te kunnen beschikken over een realistische grondexploitatie, die uitvoerbaar is.

#### **3. Wat gaan we daarvoor doen?**

De grondexploitatie wijzigt op de volgende elementen:

1. De looptijd verlengt, van 2023 tot 2029.
2. Het aantal te realiseren woningen vermindert van 1.210 naar 890, met name door minder en lagere appartementgebouwen te programmeren.
3. Het aantal ondergrondse parkeergarages (onder de woningen) neemt sterk af.
4. Het aantal m<sup>2</sup> te realiseren winkels en kantoren neemt met 13.500 m<sup>2</sup> af.
5. Er wordt een aantal woningen voor particulier opdrachtgeverschap geprogrammeerd van 15%.
6. Ten aanzien van de plankosten zal in 2014 een voorstel worden gedaan voor een andere organisatieaanpak, gericht op lagere kosten.

#### **a. Inspraak en communicatie**

Niet van toepassing.

**Datum** 8 oktober 2013  
**Ons kenmerk** PM/1076603

#### **b. Vervoltraject besluitvorming**

In de begroting en de meerjarenbegroting van 2014-2017 is rekening gehouden met de actuele uitkomsten van deze grondexploitatie.

#### **c. Inclusiefbeleid**

Niet van toepassing.

#### **4. Wat mag het kosten?**

Met dit voorstel stijgt de verliesvoorziening van Stadswerven fors, onder gelijktijdige verlaging van het risicoprofiel. Per saldo blijft de verwachte totale weerstandsratio op 1; conform de verwachting in de Begroting 2014.

#### **5. Fatale beslisdatum**

Niet van toepassing.

#### **6. Bij dit raadsvoorstel horen de volgende bijlagen:**

- ontwerp besluit;
- de grondexploitatie (Stadswerven) (GEHEIM);
- toelichting op de grondexploitatie en de bijbehorende tabellen (GEHEIM).

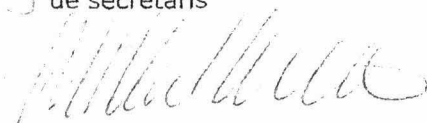
#### **7. Voorstel**

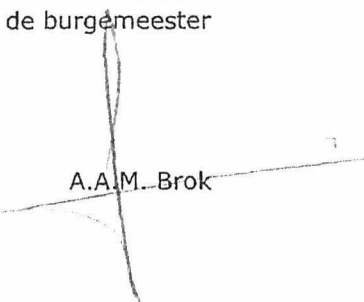
Wij stellen u voor:

1. de opgelegde geheimhouding ten aanzien van de bijgestelde grondexploitatie Stadswerven en de bijbehorende tabellen (bijlagen A tot J, L, M, N, U, V, W) in uw eerstvolgende vergadering te bekrachtigen;
2. de bijgestelde grondexploitatie Stadswerven vast te stellen.

Het college van Burgemeester en Wethouders van Dordrecht  
de secretaris

de burgemeester

  
M.M. van der Kraan

  
A.A.M. Brok