



Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum 10 maart 2015
Ons kenmerk PM/1378624
Begrotingsprogramma Ruimtelijke ordening
Betreft Vaststellen grondexploitatie Vogelplein 44/Sperwerstraat 59

Voorgesteld besluit

Wij stellen uw raad voor:

1. de opgelegde geheimhouding ten aanzien van de bij het raadsvoorstel behorende bijlage 3 (Bouwgrondexploitatie Vogelplein, d.d. 26 februari 2015), te bekrachtigen;
2. de Bouwgrondexploitatie Vogelplein, d.d. 26 februari 2015 (geheime bijlage 3) vast te stellen en de gemeentebegroting conform bijgevoegde begrotingswijziging (bijlagen 5 en 6) te wijzigen.

Samenvatting

Wij hebben het voornemen om de grond na de sloop van het schoolgebouw en de paviljoens in exploitatie te nemen. De grond wordt door de gemeente in bouwrijpe staat gebracht en vervolgens verkocht aan Woonbron, zodat Woonbron het hieronder beschreven bouwplan kan realiseren. Om de grond te kunnen exploiteren, moet een grondexploitatie vastgesteld worden.

Wij hebben besloten ten aanzien van de bij het raadsvoorstel behorende bijlage 4 (Grondexploitatie Vogelplein 44/Sperwerstraat 59) geheimhouding op te leggen, omdat hierin gegevens zijn opgenomen waarvan het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen de financiële en contractuele belangen van de gemeente en verzoeken uw raad de geheimhouding in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen.

Inleiding

Op 28 oktober 2008 (kenmerk MO/2008/2526) is uw raad geïnformeerd over de visie "Vogelbuurt in totaal". Deze visie is door Woonbron en gemeente gezamenlijk ontwikkeld en schetst de aanpak van de herstructurering van de Vogelbuurt. Woonbron heeft naar aanleiding van deze visie in 2009 een aantal onderzoeken laten uitvoeren, waaronder een 'Inventarisatie Vogelplein' en een leefbaarheidmonitor. De uitkomst van de onderzoeken gaf aan dat een herstructurering en vernieuwing in de Vogelbuurt noodzakelijk is.

Onderdeel van deze herstructurering is het herontwikkelen van de schoollocatie nabij het Vogelplein. Woonbron is voornemens op deze locatie een wooncomplex met zelfstandige woonruimten (sociale huur) te bouwen waarbij gericht wordt op een wat ouder publiek. Het complex bestaat uit 36 driekamerappartementen van circa 80 m² in vier woonlagen waarbij de begane grond enigszins zal worden gesitueerd op een hoger niveau dan het Vogelplein. Het complex krijgt een gemeenschappelijke binnentuin/gebied waar de bewoners gebruik van kunnen maken. De gemeente en Woonbron hebben met betrekking tot deze ontwikkeling op 25 augustus 2011 een intentieovereenkomst gesloten. Uw raad is op 5 juli 2011

Datum 10 maart 2015
Ons kenmerk PM/1378624

(zaaknummer 620669), voorafgaand aan de ondertekening van de intentieovereenkomst, geïnformeerd.

De huidige schoollocatie tussen Vogelplein, Bankastraat en Sperwerstraat is, zoals gezegd, voor herontwikkeling beschikbaar. Het schoolgebouw en de paviljoens worden momenteel tijdelijk bewoond (anti-kraak). De gymzaal is, vanwege daaraan ontstane schade ten gevolge van een omgevallen boom, gesloopt in juli 2011. De panden inclusief omliggende en bijbehorende percelen zijn eigendom van de gemeente en ondergebracht in de strategische grondvoorraad van de afdeling Economische Ontwikkeling en Grondzaken.

Met Woonbron is - met het oog op de bestuurlijke besluitvorming binnen Woonbron - reeds in 2012 op ambtelijk niveau en onder voorbehoud van besluitvorming door ons college en uw raad een verkoopprijs vastgesteld, waarbij als uitgangspunt het destijds door Woonbron opgestelde bouwplan van 35 sociale huurwoningen heeft gegolden. Deze verkoopprijs is gebaseerd op de tussen de gemeente en de woningcorporaties overeengekomen PALT-afspraken, met hantering van de gebruikelijke lagenfactor conform grondprijzenbrief. Deze koopsom is inmiddels gecorrigeerd als gevolg van de verhoging van het aantal te bouwen woningen tot 36. De gemeente heeft strikt genomen de mogelijkheid om de grondprijzen te indexeren. Dat zou een extra opbrengst betekenen van € 42.045,- (gerekend vanaf 1 juli 2013 tot en met 1 januari 2015). Wij zien daar van af aangezien het project binnen de afspraken, zoals die destijds gemaakt zijn, nauwelijks tot een sluitende exploitatie leidt. Overigens blijven we hiermee binnen de marges van de onlangs vastgestelde grondprijzenbrief.

Voor zover deze koopsom op basis van een per de datum van overdracht te verrichten taxatie afwijkt van de marktconforme grondwaarde, is dit aan te merken als compensatie aan Woonbron van de door haar te verrichten dienst van openbaar belang, te weten de exploitatie van sociale huurwoningen. Daarmee is sprake van toegestane staatssteun welke door de gemeente niet hoeft te worden gemeld bij de Europese Commissie. De corporatie zelf is gehouden dergelijke steun administratief bij te houden, omdat jaarlijks door het Rijk wordt bezien of in dat verband sprake is van overcompensatie.

Met Woonbron is op ambtelijk niveau eveneens afgesproken dat Woonbron aan de gemeente € 175.000,- aan waardecompensatie voldoet voor de in het plan te betrekken paviljoens, eigendom van de gemeente. Deze worden gesloopt om plaats te maken voor de parkeervoorziening. Het compensatiebedrag betreft een destijds in de gegeven marktomstandigheden redelijk geachte vergoeding voor de opstalwaarde. Er ligt een concepttaxatie van deze paviljoens uit 2011 (ten tijde van de start van de onderhandelingen) waarin de waarde is vastgesteld op € 200.000,-. Gelet op het beperkte financiële belang voor de gemeente en de noodzaak voor Woonbron om tot een sluitend exploitatie te komen, doen wij voor de oorspronkelijke afspraken nu gestand.

Tevens is op ambtelijk niveau afgesproken dat Woonbron de kosten van de aanleg van het aantal uit het plan voortvloeiende parkeerplaatsen aan de gemeente vergoedt. De planexploitatie biedt Woonbron geen ruimte om de ondergrond van de benodigde 58 parkeerplaatsen van de gemeente te kopen. Om Woonbron tegemoet te komen is afgesproken dat Woonbron de aanlegkosten voor haar

Datum 10 maart 2015
Ons kenmerk PM/1378624

rekening neemt, maar de ondergrond eigendom blijft van de gemeente. De parkeerplaatsen krijgen daarmee een openbare bestemming.

Begin november 2014 heeft de Raad van Commissarissen van Woonbron een positief besluit genomen over de nieuwbouw aan het Vogelplein met als voorwaarde dat het gaat passen binnen de gestelde financiële kaders. Op dit moment is daarvan nog geen sprake, maar Woonbron tracht door planoptimalisatie alsnog tot een sluitend financieel kader te komen. Woonbron is optimistisch over de uitkomst van dit proces.

Het bestemmingsplan Reeland is herzien voor de locatie Bankastraat-Sperwerstraat (schoollocatie Vogelplein) en op 14 oktober 2014 (kenmerk 1286939) door uw raad vastgesteld.

Doelstelling

De hiervoor beschreven nieuwbouw moet verhuisbewegingen in de buurt op gang brengen. Als gevolg daarvan kan worden ingezet op de verkoop van eengezinswoningen, waarmee geld vrijkomt om elders in de buurt te investeren, zoals het renoveren van woningen in de Vogelbuurt. De nieuwbouw op de schoollocatie aan het Vogelplein is de start van dit proces.

Argumenten

Het in exploitatie nemen van de schoollocatie aan het Vogelplein en aansluitend verkopen van deze locatie aan Woonbron stelt Woonbron in de gelegenheid het programma te realiseren. Als gevolg hiervan:

1. wordt deels invulling gegeven aan de visie "Vogelbuurt in totaal"; en
2. wordt een bijdrage geleverd aan verbetering van het sociale- en fysieke leefklimaat in de Vogelbuurt.

Kanttekeningen

De grondexploitatie kent een tekort dat leidt tot een verslechtering van de financiële positie van het Grondbedrijf.

Kosten en dekking

Het project kent op dit moment een tekort van € 41.941,-- op de contante waarde. Het tekort wordt gedekt door middel van een verliesvoorziening ten laste van de Algemene Reserve Grondbedrijf. Bij de voorlopige prognose Grondbedrijf 2015 is dit meegenomen in de financiële positie van het Grondbedrijf. De adviescommissie is hierover geïnformeerd op 27 januari 2015. Afhankelijk van het verloop van het project kan de grondexploitatie verbeteren of verslechteren. Dit is ook de reden dat grondexploitaties regelmatig worden geactualiseerd.

Voor een uitgebreid financieel overzicht verwijzen wij uw raad naar de geheime bijlage "Bouwgrondexploitatie Vogelplein".

Communicatie en inclusief beleid

Niet van toepassing.

Vervolg en evaluatie

Jaarlijks vindt een actualisatie plaats van de grondexploitatie in het kader van de planning en control cyclus.

Datum 10 maart 2015
Ons kenmerk PM/1378624

Bijlagen

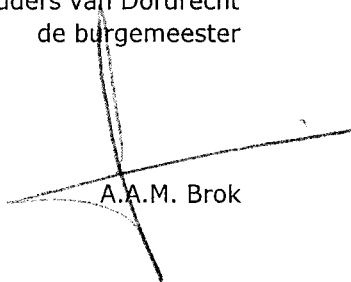
Bij dit raadsvoorstel behoren de volgende bijlagen:

1. ontwerp besluit geheimhouding;
2. ontwerp besluit vaststellen grondexploitatie;
3. Bouwgrondexploitatie Vogelplein, 26 februari 2015 (**GEHEIM**);
4. voorblad begrotingswijziging;
5. begrotingswijziging rubriek 6 & 7.

Het college van Burgemeester en Wethouders van Dordrecht
de secretaris de burgemeester



M.M. van der Kraan



A.A.M. Brok