

VERSLAG VAN DE VERGADERING VAN DE ADVIESCOMMISSIE D.D. 11 JUNI 2009 GROTE PROJECTEN: LEERPARK

Voorzitter: Mw J. van den Bergh

Secretaris: Mw. M. van Hall

Verslag: Erna Verveer, Getikt! Notulistenbureau af digitale bestanden

Aanwezig:

Dhr. W. van der Spoel, PvdA

Mw N. de Smoker, ECO-Dordt/D66

Mw M.C. Ruisch, GroenLinks

Dhr. D.F.M. Schalken, BETER VOOR DORDT

Mw E.C. van Wenum, CDA

Dhr. H. Mostert, ChristenUnie/SGP

Dhr. J. Rakhorst, VVD

Namens het college is aanwezig wethouder D.A. van Steensel

Namens de ambtelijke organisatie is aanwezig de heer R. Meester.

De **voorzitter** opent de vergadering.

De heer **Van der Spoel** merkt op dat de PvdA in alle templates het bedrag mist waar het college in eerste instantie van uitging; wellicht kan dit in de toekomst worden meegenomen.

Over de bijdrage van het bedrijfsleven was de wethouder vorig jaar erg enthousiast; hij vraagt wat de concrete ontwikkelingen zijn op dit gebied. Tegenover de kosten voor woningbouw, kantoren en bedrijven staan de inkomsten uit verkoop en verhuur; in het stuk staat dat dit in principe dekkend is. De PvdA wil een overzicht van de risico's; 'in principe' is niet voldoende.

Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor commerciële exploitatie van leerbedrijven; het college stelt nu voor het bestemmingsplan te wijzigen. Zijn fractie vraagt waarom dit niet eerder is bedacht; het is vrij logisch dat als je bedrijven wilt aantrekken, je dit vooraf wijzigt. Punt van aandacht hierbij zijn de wijkbewoners; hoe staan zij hier tegenover? De communicatie naar en met de bewoners moet heel goed zijn.

Bij uitstel van grondtransacties staat bij het maximale risicobedrag een streepje; zijn fractie vraagt of de wethouder wat specifiek kan zijn met betrekking tot het uitstel van grondtransacties ten aanzien van de risico's.

Mevrouw **De Smoker** merkt op dat als je kijkt naar de niet ingevulde maximale risicobedragen, haar fractie dit direct koppelt aan de kansen en effecten die erbij staan. Dan loop je met tweemaal oranje en tweemaal groen dus een maximaal risico van twee maal 500.000 euro. Dat verbaast haar fractie nogal, want dan ben je toch wel een spekkoper gezien het uitstel van enkele grondtransacties en de komende woningbouw op het Leerpark.

Aan het begin van de template staat wat je wilt bereiken met het Leerpark: dat is het versterken van de onderwijsinfrastructuur en het verbeteren van het innovatief vermogen van bedrijfsleven en onderwijs. In de template staat van alles over het stapelen van stenen, maar heel weinig over onderwijsvernieuwing. Uiteraard is dit een inhoudelijk verhaal, maar een korte verwijzing naar een bepaalde stand van zaken zou hier niet misplaatst zijn. Haar fractie maakt zich grote zorgen over de klik met het bedrijfsleven. Ondermeer uit krantenberichten blijkt dat steeds meer leerwerkbedrijven afhaken. Haar fractie vraagt of er naast alle contacten ook contracten zijn.

Mevrouw **Ruisch** merkt op dat er negatieve geluiden zijn omtrent het vertrek van de directeur die is belast met de leerbedrijven. Haar fractie wil graag van de wethouder een toelichting op die leerbedrijven.

Gezien de economische situatie en de huidige stagnatie in de bouw maakt haar fractie zich zorgen over de woningbouw op het Leerpark, omdat dit een kostendrager is.

De heer **Schalken** merkt op dat zijn fractie benieuwd is naar het bedrag van de risico's aangaande de geplande woningbouw. Als oranje inderdaad staat voor 500.000 euro, dan hoef je je inderdaad geen zorgen te maken, maar hij kan zich voorstellen dat de risico's groter zijn. Zijn fractie wil dat de risico's wat beter in geld worden uitgedrukt, zodat je een beter beeld krijgt van de situatie.

Mevrouw **Van Wenum** merkt op dat haar fractie zich afvraagt hoe concreet de woningbouwplanning is en wat de gevolgen zijn voor het totale project als delen niet of pas veel later worden gerealiseerd. Het samenwerkingsgebouw is afgelopen jaar opgeleverd; haar fractie vraagt of de samenwerking nog van de grond is gekomen. Ten slotte mist het CDA bij de financiële besluiten onder in de tabel Realisatie een aantal getallen.

De heer **Mostert** merkt op dat er veel is opgeleverd, maar vanwege de omstandigheden is ook een aantal zaken vertraagd. Zijn fractie vraagt wat het perspectief is ten aanzien van de te bouwen kantoren en bedrijven in de nabije toekomst. Volgens de prognose blijkt dat je tot nog toe op schema zit, maar zijn fractie vraagt zich af hoe betrekkelijk dat is. Hij vraagt wanneer de notitie Leerbedrijven mag worden verwacht. De grondtransacties zijn soms noodgedwongen uitgesteld; dat is natuurlijk een groot probleem, maar de reden is bij iedereen bekend.

De heer **Rakhorst** vraagt of de wethouder kan aangeven hoe de combinatie bedrijven - onderwijs loopt. Zijn fractie mist het grote bedrag voor warmte/koudeopslag bij de risico's; hij vraagt waarom dit niet is opgenomen. Hij vraagt om uitleg van de opmerking van mevrouw De Smoker ten aanzien van de risicobedragen.

Mevrouw **De Smoker** antwoordt dat op blz. 9 staat welke bedragen horen bij de kleuren rood, groen en oranje.

Wethouder **Van Steensel** merkt op dat de meest interessante vraag is of met het Leerpark gerealiseerd wordt wat de gemeente aanvankelijk voor ogen had en waar in het format wordt verwezen naar de punten a en b. Dit is niet gekwantificeerd; het is lastig om een getal te hangen aan de mate van onderwijsvernieuwing. Het aantal leerlingen dat naar Da Vinci toe gaat neemt toe. Volgens de laatste prognoses van het Stedelijk Dalton Lyceum gaat het aantal aanmeldingen waarschijnlijk verdrievoudigen ten opzichte van vorig jaar aan de Eulerlaan. De uitstraling van de onderwijsgebouwen draagt daar in hoge mate aan bij, maar als het gaat om aantrekkelijk onderwijs en je gaat af op het aantal aanmeldingen, dan ziet dat er dus goed uit. Ook het aantal leerlingen wat gebruik gaat maken van de technische leerroutes stijgt.

Hij heeft vandaag een intensief gesprek gevoerd met de schooldirecteuren over de samenwerking tussen de verschillende scholen. Zo'n intensief gesprek was kennelijk nodig; als je er door een donkere bril naar kijkt, kun je hier negatief over zijn. Als je echter bekijkt waar je vandaan komt en wat er nu in de praktijk met elkaar gebeurt en wat de ambities van de verschillende onderwijsinstellingen zijn, dan is hij daar heel hoopvol over, zowel over de samenwerking tussen het Stedelijk Dalton Lyceum en het Da Vinci College alsook dat het Stedelijk Dalton Lyceum nu voor het eerst geworven heeft voor VMBO Theoretische Leerweg op het Leerpark. Daar zijn ook aanmeldingen voor gekomen. De eerste signalen of het concept van het Leerpark zal aanslaan zijn dus hoopgevend. De doorgaande leerroute richting het bedrijfsleven, het tweede belangrijke cluster daarin, is meer dan contacten. Van Pelt is daar gevestigd, weliswaar in de school en niet op een zichtlocatie, maar heeft daar 40 kappersstoelen. Océ van der Grinten die al het kopieerwerk op het Leerpark verzorgt, is daar gevestigd; de ANVD werkt daadwerkelijk samen met de beveiligers van het Leerpark. Daar liggen contracten onder. Een aantal bedrijven geeft ook aan uit te zien naar de bouw van de plint tussen het Da Vinci College en het samenwerkingsgebouw, omdat ze dan een zichtlocatie krijgen.

Een aantal bouwers uit de regio die gedacht had het Leerpark te mogen bouwen, is nog steeds chagrijnig omdat niet zij het werk hebben gekregen, maar Heijmans uit Brabant. Dit komt steeds naar boven, maar is niet maatgevend voor de samenwerking die er is tussen het bedrijfsleven en het onderwijs. Wil er sprake zijn van een goede samenwerking, dan vraagt dat wel langdurig investeren in elkaar en dat vraagt van zowel het onderwijs als het bedrijfsleven geduld.

Mevrouw **Ruisch** merkt op dat door het Leerpark in de krant ook gezegd wordt dat het volkomen mislukt is en dat de directeur op non-actief staat. Er is meer aan de hand dan enkel een chagrijnige ondernemer.

Wethouder **Van Steensel** antwoordt dat dat klopt. Hij merkt op dat het bestemmingsplan nog niet gericht is op de beroepspraktijk; dat voorziet nog in maatschappelijke doeleinden waar je als bedrijf geen geld mag verdienen. Dit staat eigenlijk haaks op de filosofie die op het Leerpark wordt nagestreefd. Afgelopen dinsdag is in het college de bestemmingsplanwijziging voorgesteld; die voorziet er in essentie in dat ook commerciële bedrijven zich daar mogen vestigen. Hieraan zijn twee voorwaarden verbonden. Het bedrijf dat zich daar wil vestigen wordt beoordeeld door een commissie en adviesraad aan het college wat bestaat uit vertegenwoordigers uit het onderwijs en het bedrijfsleven. Met degene die de grond uitgeeft, Heijmans in dit geval, wordt vastgelegd in een kettingbeding dat dit ook duurzaam verankerd wordt in de samenwerking tussen onderwijs en bedrijfsleven. Het college wil hiermee het aantal mogelijkheden behoorlijk verruimen zodat bedrijven zich daar daadwerkelijk kunnen vestigen. Bedrijfsleven is niet alleen commercieel bedrijfsleven; dat is de beroepspraktijk. Het contract dat de brandweer met het Da Vinci college heeft afgesloten is een vergaande vorm van samenwerking tussen deze partijen. Als je als student Veiligheid in een brandweerpak kan lopen en daadwerkelijk mee kan met een uitruk, dan doet dat heel wat met je motivatie. Ook de werkplaats voor de brandweerauto's en de ambulancepost zullen daar worden gevestigd. Er zullen contracten afgesloten worden om onderwijs en beroepspraktijk nauw op elkaar aan te sluiten.

Mevrouw **De Smoker** stelt voor om de raad regelmatig, bijvoorbeeld jaarlijks, te informeren over de stand van zaken met een raadsinformatiebrief. Die kan opgenomen worden in de template onder overige niet financiële besluiten. De raad krijgt dan toch een beter beeld en hoeft niet meer ieder jaar opnieuw te vragen hoe het zit.

Wethouder **Van Steensel** antwoordt dat hij hiertoe graag bereid is. Hij heeft nog een ander voorstel. Er is een visitatiecommissie geweest en toen zijn de leden van deze commissie en de onderwijsbazen uitgenodigd voor een gesprek. Ook naar hen toe heeft dat een mooie uitwerking gehad; ze hebben gezien dat de raad samenwerking ook een belangrijk punt vindt. Je zou zo iets ook met het bedrijfsleven kunnen doen; je nodigt een aantal mensen van de scholen en van het bedrijfsleven dat daar is gevestigd uit, eventueel ook iemand die is afgehaakt, om te horen hoe het in de praktijk gaat.

Mevrouw **De Smoker** merkt op dat zij het heel waardevol zou vinden om aan de hand van zo'n Raadsinformatiebrief jaarlijks met deze mensen in gesprek te gaan.

Wethouder **Van Steensel** merkt op dat de BV Kennisbedrijven ook niet goed is gegaan. Hiervoor was een BV-structuur opgetuigd, met het idee dat het dan meteen meer gericht zou zijn op de markt. Hiervoor is een directeur aangetrokken en dat is niet gelukt. Aan de onderwijswoordvoerders heeft hij vorig jaar al in vertrouwen aangegeven dat er het voornemen was om de directeur te gaan ontslaan. Er is overwogen om een nieuwe directeur te gaan zoeken en het concept aan te passen, maar uiteindelijk is besloten om er helemaal mee te stoppen. Dat betekent overigens niet dat gestopt wordt met contacten met het bedrijfsleven, enkel dat dit niet meer via dit middel gebeurt.

In die samenwerking gebeurt het overigens wel vaker dat je met dingen start, dat daar volle inzet op wordt gepleegd en dat na verloop van tijd blijkt dat je er beter mee kunt stoppen omdat het niet goed van de grond komt. Het bureau Leerpark heeft wel gefunctioneerd, maar is inmiddels zijn tijd voorbij en is dus ook gestopt; het onderwijs is er nu zelf gevestigd en moet de verantwoordelijk overnemen om de samenwerking tussen onderwijs en bedrijfsleven gestalte te geven. In dat kader moet ook die BV Kennisbedrijven worden gezien.

Uitstel van de grondtransacties; waar het gaat om de woningbouw, staat in het staatje onder punt d. wat er nog gaat gebeuren. Inmiddels is voor de woningen met de plint leerbedrijven, het deel tussen het Da Vinci en het Stedelijk Dalton en het deel tussen het Stedelijk Dalton en het samenwerkingsgebouw overeenstemming bereikt met Woonbron. Woonbron gaat die woningen voor zijn rekening nemen en verhuren. De grond is inmiddels bouwrijp gemaakt. Afgelopen maandag is dit rond gekomen met Woonbron. De aangegeven planning is realistisch. Het is ook mogelijk dat dit deel al voor de zomer van 2011 gereed is, maar hij willen uitgaan van medio 2011. In oktober gaan de palen in de grond; dat is inclusief het zesde gedeelte COO Leonardo Plaza, dat in één bouwstroom meegaat. Voor het overige deel zijn inmiddels met Heijmans nieuwe afspraken gemaakt over wanneer zij grond af gaan nemen. Dat betekent dat er ook op dat risico heldere afspraken zijn. In het contract met Heijmans staat een en ander over verplichte grondafname; hier zijn nieuwe afspraken over gemaakt die ook voor Heijmans realistisch en haalbaar zijn. Je loopt inderdaad per onderdeel een paar ton aan risico; hij vindt het nog steeds verantwoord om van een maximaal risico van 500.000 euro uit te gaan en dus is het risico maximaal oranje.

De heer **Schalken** vraagt of er aan de nieuwe afspraken financiële consequenties zitten ten opzichte van de eerdere afspraken.

Wethouder **Van Steensel** antwoordt dat er wel wat verschil in zit; tot en met de rentevergoeding die Heijmans daarover gaat betalen, zijn afspraken gemaakt. Het gaat de gemeente wel wat geld kosten, maar dat is allemaal op te vangen binnen de begroting zoals die er nu ligt.

Mevrouw **De Smoker** vraagt of het totale risico maximaal 500.000 euro is en niet per onderdeel.

Wethouder **Van Steensel** antwoordt bevestigend; in totaal 5 ton.

Mevrouw **De Smoker** merkt op dat het dan een kleine moeite is om dit in het overzicht te vermelden.

Wethouder **Van Steensel** antwoordt dat op het moment dat het college deze formats invulde, zij in gesprek waren met Heijmans over het maken van nieuwe afspraken. Als het niet zou lukken om tot nieuwe afspraken te komen, zou het oude contract gelden en dan had Heijmans kunnen gaan kijken of ze onder het contract uit zouden kunnen. Als dat zou gaan gebeuren, dan is het risico in potentie veel groter. Nu zijn er nieuwe afspraken gemaakt en dat kost wel geld, maar er is geen reden om met extra voorstellen over financiering naar de raad te komen.

De heer **Mostert** merkt op dat hij in de pers heeft gelezen dat Heijmans een aantal werkzaamheden over de grens gaat terugnemen omdat het daar niet zo goed gaat. Als die signalen kloppen, kun je dus in de problemen komen.

Wethouder **Van Steensel** merkt op dat dit een terecht punt is; een en ander is nagegaan. De contracten met Heijmans zijn op het hoogste niveau afgesloten; Heijmans zou in zijn totaliteit failliet moeten gaan, wil de gemeente Dordrecht hier nat gaan. Daarnaast zijn de publieke delen inmiddels gerealiseerd, dus mochten de contracten niets meer waard zijn, dan is de grond nog steeds in bezit van de gemeente. Er ligt dan een goedgekeurd bestemmingsplan, de grond is in eigen handen en dan is er alleen vertragingschade. In dat opzicht moet het wel erg misgaan met Nederland en met Heijmans, wil de gemeente financieel het schip in gaan. De vinger wordt goed aan de pols gehouden.

De warmte-koudeopslag is inmiddels geen risico meer. Er zijn nu afspraken met Heijmans, HVC en het Da Vinci College over de overname hiervan en dat kost de gemeente 475.000 euro. Het was beter geweest richting de raad als dit gewoon vermeld was.

De getallen bij de risico's en realisaties zijn weggevallen. Hij somt ze op: 26-06-2007, voor die 25.000 moet een 1 geplaatst worden. Voor de 36.000 daaronder moet ook een 1 voor. De 06- 114000 moet ook een 1 voor. Voor die 323.000 van het samenwerkingsgebouw moet een 7 voor.

Voor de organisatiekosten Leerpark moet een 1 voor en sportgebouw Leerpark moet een 2 voor. Dan klopt de optelsom weer tot 46. Getallen kunnen niet starten met een punt.

De **voorzitter** dankt voor de inbreng. Er is afgesproken dat bij de Raadsinformatiebrief ook een en ander wordt vermeld over de samenwerking, in relatie tot de onderwijsvernieuwing en de samenwerking met het bedrijfsleven. In de agendacommissie zal worden besproken of het bedrijfsleven dat in het Leerpark is gevestigd of zich zou vestigen, wordt uitgenodigd. Ze sluit de vergadering.

VERSLAG VAN DE VERGADERING VAN DE ADVIESCOMMISSIE D.D. 11 JUNI 2009 GROTE PROJECTEN: BELTHUREPARK

Voorzitter: Dhr. M.P.P.M. Merx
Secretaris: Mw. L.D.H. Arlman-Rosier
Verslag: Mw. E. Verveer, (vanaf digitale bestanden)

Aanwezig:

Mw. Y.A.J. van den Berg-Pupovic, GroenLinks
Mw. J. Heijmans, PvdA
Dhr. P.H. Sleeking, BETER VOOR DORDT
Dhr. P.J.T. Tiebosch, ECO-Dordt/D66
Dhr. A.G. Hoogerduijn, ChristenUnie/SGP
Dhr. D. Pols, VVD
Mw. S.M. Wemmers-Wanrooy, VSP
Dhr. W. van der Kruijff, CDA

Namens het college is aanwezig wethouder J.H. Lagendijk
Namens de ambtelijke organisatie is aanwezig Mw. M. Elias-Irvani

De **voorzitter** opent de vergadering.

De heer **Tiebosch** vraagt wat er sinds 31 december 2007 nog is verworven. De optelling van 10,3 miljoen klopt niet; die komt uit op 10,5 miljoen. Hij vraagt hoe de reservering dan opschuift naar 18,6 miljoen, mede in relatie tot de financiële prognose die er achter zit (blz. 44). Zijn fractie merkt op dat kans maal effect bij grondverwerving niet nul zou kunnen zijn; daar moet een risico ingevuld worden.

De heer **Pols** sluit zich aan bij de reeds gestelde vragen. Er zou een poging gedaan worden om er uit te komen met de projectontwikkelaars; hij vraagt of dat gelukt is. In de planning verschuiven de data constant, maar hij heeft steeds gedacht dat het golfterrein als eerste aangelegd zou worden; ook dat schuift nu wat naar achteren in de planning. Mevrouw **Heijmans** merkt op dat haar fractie graag zou zien dat de templates niet alleen laten zien wat er is gebeurd sinds de voorgaande template, maar ook wat het startpunt was, zodat zichtbaar is hoe de planning en het financiële verhaal in de tijd verschuift. Ze vraagt welk risico de gemeente loopt als het Belthurepark in het geheel niet gerealiseerd zou worden en of er geen alternatief bedacht zou moeten worden. Ze vraagt welke ondersteunde maatregelen de gemeente zou kunnen nemen om de verkoop van grond te bevorderen.

De heer **Hoogerduijn** vraagt mevrouw Heijmans of de fractie van de PvdA zelf inhoudelijke ideeën heeft over een alternatief.

Mevrouw **Heijmans** antwoordt dat dit niet haar intentie was bij die vraag. De PvdA heeft geen plannen in dat opzicht.

De heer **Hoogerduijn** vraagt of onteigening kansrijk is en wat moet worden verstaan onder het opvoeren van de druk.

De heer **Sleeking** merkt op dat de raad een termijn heeft gesteld waarbinnen het plan in ieder geval ontwikkeld zou moeten worden; die staat niet in de template. Het lijkt hem goed om die op te nemen om het tussen de oren te houden. Het kan op enig moment immers actueel worden, ook in relatie tot mogelijke alternatieven. Het doet hem overigens goed dat de PvdA nu al over alternatieven wil gaan nadenken, want naar de mening van zijn fractie is dit zoals het er nu naar uitziet een vrij kansloos project. Helaas wordt straks waarschijnlijk wel een bestemmingsplan vastgesteld waar je dan in grote lijnen aan vastzit en dan kun je weer opnieuw beginnen. Hij vraagt waarop de bestemmingsplan niet als risico wordt benoemd; dat risico is wel degelijk nog aanwezig. Onteigening zou volgens zijn fractie niet aan de orde mogen zijn; er ligt geen enkel strategisch belang voor de gemeente Dordrecht ten grondslag aan een golfbaan en een aantal villa's en dus is onteigening in deze een oneigenlijk instrument. Hij vraagt of de raad inmiddels tot inkeer is gekomen.

De heer **Van der Kruijff** merkt op bij interruptie dat het partijstandpunt van BETER VOOR DORDT hem uiteraard bekend is. Uit oogpunt van control is het wel zo dat de meerderheid van de raad heeft ingestemd met onteigening als dat nodig mocht zijn; als je dat dan vervolgens niet doet, blijft de gemeente in gebreke als dat is toegezegd aan de huidige ontwikkelaars.

De heer **Sleeking** antwoordt dat je ook zo realistisch moet zijn om de gewijzigde marktomstandigheden in het oog te houden en wellicht over een half jaar gewijzigde politieke omstandigheden en dat kan er toe leiden dat je het hele plan op de helling zet en terugtrekt. Dat kan tot kosten leiden; dat is misschien een nieuw risico.

Mevrouw **Wemmers** sluit zich aan bij de reeds gestelde vragen. Haar fractie vindt het goed dat de PvdA iets heeft gezegd over eventueel niet realiseren; daar staat de VSP helemaal achter.

De heer **Van der Kruijff** merkt op dat hij niet zal ingaan op de vraag of je deze ontwikkeling nu wilt of niet. Onteigening kan leiden tot een vertraging van bijna twee jaar; het leidt er dus niet toe dat het plan daar op kan sneuvelen. Hij vraagt of hij dat goed interpreteert.

Mevrouw **Van den Berg** vraagt naar de stand van zaken rond de staatssteunprocedure.

Wethouder **Legendijk** antwoordt dat de conclusie is dat er geen sprake is van staatssteun; dat is uitgezocht door drie externe bureaus. Afgelopen week was er opnieuw overleg met de ontwikkelaar over de marktsituatie. Wilgendael en het Bouwfonds zijn de partijen die dit project nog steeds volledig steunen; in het kader van het bestemmingsplan is gevraagd in welk segment zij wilden ontwikkelen. Het Bouwfonds heeft aangegeven, gegeven de huidige marktsituatie, dat je nu geen woningen moet bouwen van 5 tot 7 ton, maar dat je daar flink boven moet gaan zitten. Daar is serieus over gesproken. Inmiddels maken zij nog steeds kosten ter voorbereiding op de onteigening. Dat brengt hem tot de conclusie dat het project vooralsnog overeind staat. Het is wel goed om te onderzoeken wat de consequenties zouden zijn van vertraging of van het niet doorgaan van het project. In het kader van de Wvg is vrij veel grond verworven en de vraag is wat de status is van die verwerving als die grond is verworven voor een plan dat niet doorgaat. Dat wordt in beeld gebracht, maar dat gebeurt niet op basis van de actualiteit of op basis van een signaal van de ontwikkelaar.

Er zijn nog drie particuliere eigenaren waar nog afrondende gesprekken mee worden gevoerd; een deel daarvan zal waarschijnlijk via de Wvg kunnen worden afgerond en een deel zal waarschijnlijk het onteigeningstraject in moeten. Datzelfde geldt voor de ontwikkelaars Van Pelt, BAM en Heijmans. Onteigening van projectontwikkelaars is niet zo gebruikelijk; de gemeente heeft mediation aangeboden, maar ook dat heeft de partijen niet bij elkaar gebracht. Het Bouwfonds heeft vervolgens opnieuw een vrij uitgebreide aanbieding gedaan aan de eigenaren waarmee werd geprobeerd hen te betrekken bij de ontwikkeling, maar daar is men het niet over eens geworden. Nu is aan de orde dat de gemeente zorgvuldig moet beoordelen of er voldoende inspanning is gepleegd om tot een minnelijke oplossing te komen alvorens je overgaat tot onteigening. Juristen zijn daar nu mee bezig; hij verwacht na de vakantie duidelijkheid te hebben of de gemeente die onteigeningsprocedure in zal gaan.

Het feit dat een aanzienlijk risico toch op nul staat, komt omdat de kosten van het hele traject moeten worden betaald door de ontwikkelaar; dat is ook zo afgesproken in de SOK. Er is wel eens discussie over de noodzaak van bepaalde kosten, maar dat gaat niet om substantiële bedragen. Voor de realisatie van het project is het een serieus risico, want het gaat zomaar anderhalf jaar langer duren, maar financieel staat het op nul omdat het risico wordt gedragen door de ontwikkelaar.

De realisatietermijn weet hij niet uit zijn hoofd; normaal gesproken zit dat aan het vaststellen van het bestemmingsplan vast. Daar loopt nu een procedure voor; het hoger beroep dient in augustus bij de Raad van State. De gemeente verwacht, ook gezien de eerdere uitspraken, dat dit een minimaal risico is.

De **voorzitter** merkt op dat de vraag van mevrouw Heijmans om in alle templates het vertrekpunt op te nemen, wellicht beter in de Auditcommissie kan worden besproken.

Mevrouw **Elias** geeft een toelichting op de financiële paragraaf. Er is gekeken naar de consequenties voor de gemeente van de verschuiving van het project. In de SOK zijn goede afspraken gemaakt; hoe langer het plan duurt, des te voordeliger pakt dit uit voor de gemeente omdat de gemeente rente vergoed krijgt over zaken die nog niet eens gerealiseerd zijn.

De heer **Pols** vraagt om verheldering.

Mevrouw **Elias** antwoordt dat het een principeafpraak is in de SOK. Dat is eigenlijk een dwangmiddel om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling versneld gebeurt. Als het bestemmingsplan klaar is moet je binnen vijf jaar tot realisatie overgaan. Daar heeft de financiële wijziging mee te maken.

De heer **Tiebosch** somt de bedragen op: 804.000 euro, 2.728.000 euro en 6.968.000 euro is samen 10.500.000 euro en niet, zoals in de template als eindbedrag staat, 10.300.000 euro.

Mevrouw **Elias** antwoordt dat de telling nagekeken zal worden.

De heer **Tiebosch** merkt op dat het bedrag van 10,3 miljoen wel steeds is genoemd. De ambtelijke organisatie merkt op dat de reservering ook te maken heeft met het feit dat het plan gaat verschuiven. Het was de bedoeling dat er in 2009 begonnen zou worden met de realisatie van het plan, maar het bestemmingsplan heeft langer geduurd, mede door de ontwikkelaars in het gebied. De grondexploitatie loopt daardoor langer door; de financiële kant is overigens afgedekt tot kostenneutraal in de SOK. Uiteindelijk wordt dat rechtgetrokken.

De heer **Tiebosch** merkt op dat hij de wethouder dan vraagt om ook G. aan te passen, de financiële prognose. Nu lijkt het alsof er echt een plafond van 10,3 miljoen op zit, wat al 10,5 miljoen is; hij wil weten waar je echt naartoe wilt gaan.

Wethouder **Lagendijk** merkt op dat er een afspraak lag om de golfbaan als eerste te bouwen, dat heeft te maken met het feit dat de aantrekkelijkheid van de woningen is gelegen in de voorziening waar ze op staan. De combinatie van golfbaan en woningen zit vrij strak op elkaar; dat zou betekenen dat iemand die daar een huis koopt, nog 15 jaar geconfronteerd wordt met de aanleg van een golfbaan dwars door de woningen heen. Bouwfonds maakt momenteel een planning vanaf het moment dat de onteigening kan starten. De marktomstandigheden leiden er wel toe dat zij bekijken wat ze eerst gaan realiseren; op dat punt zijn er drie scenario's in voorbereiding, die de gemeente nog voor de bouwvak zou kunnen bekijken.

De heer **Pols** merkt op dat er destijds veel over is gesproken dat de golfbaan eerst zou worden aangelegd. Hij is van mening dat een dergelijke wijziging toch eerst naar de raad terugmoet.

Wethouder **Lagendijk** antwoordt dat je niemand kwalijk kunt nemen dat die onder deze nieuwe omstandigheden toch een optimaal resultaat probeert te halen. De gemeente heeft gezegd de drie scenario's te willen bekijken; als dat afwijkt van afspraken in de SOK, die daar vervolgens op aangepast moet worden, dan komt dit terug in de raad. Hij wil partijen niet verbieden om na te denken over oplossingen voor problemen die de huidige markt met zich meebrengt.

De heer **Pols** merkt op dat hij het wel wil terugzien; dat golfterrein was een harde afspraak en daar moet je geen woningen gaan bouwen.
Wethouder **Legendijk** antwoordt dat de angst dat het aantal woningen wordt opgeschroefd ongegrond is. Het wordt zeker geen Vinexlocatie.

De **voorzitter** dankt voor de beantwoording en sluit de vergadering.

VERSLAG VAN DE VERGADERING VAN DE ADVIESCOMMISSIE D.D. 11 JUNI 2009 GROTE PROJECTEN – DORDT WEST

Voorzitter: Dhr. A.G. van Zanten
Secretaris: Mw W.V.E. Verboom
Verslag: E. Verveer, Getikt! notulistenbureau

Aanwezig:
Dhr. J. Bouter, VSP
Dhr. A. Karapinar, fractie Karapinar en GroenLinks
Dhr. B.C. Moedt, ECO-Dordt/D66
Mw I. Koene, VVD
Dhr. D. E. Vermeulen, VVD
Dhr. C.A. van Verk, PvdA
Dhr. S. Tasgin, CDA

Namens het college is aanwezig Wethouder A. Kamsteeg
Namens de ambtelijke organisatie is aanwezig Dhr. E.A. Peereboom

De **voorzitter** opent de vergadering.

De heer **Karapinar** merkt op dat de uitvoering van de sociale programma's goed verloopt, waarvoor complimenten. Hij vraagt naar de stand van zaken van de financiering na 2009.

Hij vraagt met betrekking tot de opmerking over de gebrekkige regionale benadering van de Volkshuisvesting of daarmee wordt bedoeld dat er weinig sociale woningbouw wordt gerealiseerd in de regio, waardoor het vertrek uit Dordt West niet op gang komt. Hij vraagt naar de PALT afspraken.

Met betrekking tot de instroom van lage inkomens wordt vermeld dat de mogelijkheid wordt bekeken om een ander toewijzingsbeleid te hanteren; hij vraagt om uitleg. Hij vraagt waar een en ander staat over het geld voor de prachtwijken.

De heer **Moedt** vraagt om verduidelijking; in de tabellen staat vooral voorbereiding en uitvoering, maar hij ziet nergens wat er is gedaan en wat de resultaten zijn. De risico's hebben wel iets weg van een verkeerslicht: rood, oranje, groen. Oranje betekent volgens de verkeerswet dat je moet stoppen. De kans is aangegeven, maar wat is het effect? Hij geeft als voorbeeld de onzekerheid ten aanzien van de subsidiestromen. Als de regering gaat bezuinigen, betekent oranje een risico waardoor je zou moeten stoppen. Voor derde partijen geldt hetzelfde. De bouwkosten zullen volgens het stuk dalen; hij vraagt of het college nu al deflatie voorziet. De grondstoffenmarkt is heel wispelturig, zeker als overheden gaan investeren in de infrastructuur; bouwers switchen heel gemakkelijk van kernactiviteiten.

Het risico van de subsidiestromen wordt volgens zijn fractie onderschat; hij vraagt om een beter beeld. De sociale woningbouw blijft alweer achter.

Ten aanzien van de werkgelegenheid vraagt hij naar de risico's voor de ontwikkeling van Dordt West. Hij vraagt naar de verwachting ten aanzien van de leefbaarheid nu ook de politie en andere maatschappelijke instellingen gedwongen worden om te bezuinigen.

Zijn fractie wil een duidelijker beeld van de aanwezige risico's, met een duidelijke weergave van de effecten.

De heer **Staat** vindt de voortvarendheid waarmee nog steeds een en ander in Wielwijk en Oud Krispijn wordt uitgevoerd een goede zaak. In Nieuw Krispijn begint de planvorming voorzichtig van de grond te komen; dat is positief.

Hij vraagt hoe dit jaar de rest van het geld voor de sociale programma's zal worden uitgegeven. Het risico zou lager zijn vanwege te verwachten lagere aanbestedingen; dat moet echter nog blijken. In Crabbehof wordt een selectiever toewijzingsbeleid toegepast; hij sluit zich aan bij de eerder gestelde vraag hierover. Hij vraagt wat er wordt bedoeld met de politie als derde partij en welke beheersmaatregel daar wordt ingezet.

Mevrouw **Koene** merkt op dat haar fractie hoopt dat de overhead van de projecten scherp in de gaten wordt gehouden.

De heer **Van Verk** vraagt eveneens naar meer zekerheid omtrent de subsidiestromen. Hij vraagt of de taakstelling met betrekking tot de sociale huisvesting wordt gehaald. Een strikter toewijzingsbeleid is wellicht een instrument om te sturen op de instroom van lage inkomens, maar de Huisvestingswet stelt dat iedereen overal mag wonen. Het aantal sociale woningen dat nodig is, zou kunnen toenemen omdat de mensen in het huidige economische klimaat minder gaan verdienen; de fractie van de PvdA vraagt daar aandacht voor en vraagt welke oplossingen daar in de komende PALT afspraken over worden opgenomen.

De heer **Tasgin** merkt op dat in een aantal wijken slechts een kwart van de begroting is ingezet; zijn fractie heeft gewaarschuwd dat het sociale programma te veel projecten omvatte en dat de capaciteit niet toereikend zou zijn. Het geld hoeft niet op; het gaat erom dat er zinvol wordt geïnvesteerd. Er wordt niet aangegeven welke gevolgen de economische crisis heeft voor de aanpak van Dordt West. Woonbron heeft financiële problemen ervaren in Rotterdam; hij vraagt of die niet doorwerken in Dordrecht.

Er is sprake van een gebrekkige regionale benadering; dat is een verrassende uitspraak. Zeker in de afgelopen vier, vijf jaar is daar op ingezet. Hij vraagt om een toelichting.

De heer **Soy** vraagt naar het risico van kostenoverschrijding ten aanzien van de bouwkosten; als die dalen, kan eventueel een reservering of voorziening vrijvallen.

Hij vraagt naar het financiële risico van het eventueel niet kunnen nakomen van de PALT afspraken.

De heer **Bouter** sluit zich aan bij de eerder gestelde vragen; hij acht de beantwoording af.

Wethouder **Kamsteeg** merkt op dat tot en met 2009 alles gefinancierd was. Bij de Kadernota die vandaag door de raad is ontvangen, zit een toelichtende claim. Dordt West is tot 2015 qua kosten in beeld gebracht; in de Kadernota is geld gevonden voor de jaarschijven 2010, 2011 en 2012, deels vanuit de strategische investeringen en 60% van ISV 3 is ook alvast ingezet voor Dordt West. Daarmee zijn drie jaarschijven volledig gedekt.

40% van ISV 3 is dan nog beschikbaar voor andere projecten of voor volgende jaren en er zal dus elk jaar bij de Kadernota gekeken worden of er voor 2013 en 2014 geld gevonden kan worden.

Het geld hoeft niet per se op; dat is niet de doelstelling. Crabbehof had in het eerste jaar ook nog lang niet alles uitgegeven; dat is gebruikelijk. Het gaat erom dat je je programma realiseert.

Met betrekking tot de subsidie gaat het voornamelijk om ISV 3; er komen daarnaast nog wat stimuleringsmiddelen, oftewel crisisgeld. Morgen laat VROM weten dat Dordrecht mee kan doen aan een landelijk potje van 100 miljoen euro, bestemd voor versnellingsprojecten; dat is een subsidie voor niet opgestarte of vastgelopen projecten. Dat kan alleen als er al een bouwvergunning ligt, want de projecten moeten uiterlijk 1 januari 2010 daadwerkelijk van start gaan. In het late najaar wordt dus voor 100 miljoen extra aan bouwprojecten vlot getrokken, maar dat zal voor Dordrecht niet veel zoden aan de dijk zetten.

Het geld voor de prachtwijken komt voornamelijk van de corporaties; daar zijn afspraken over gemaakt en ook Woonbron zal die gewoon nakomen.

De situatie bij Woonbron staat in algemene zin wel onder druk; dat zie je aan een voorzichtigheid ten aanzien van lange termijn uitgaven, maar dat geldt voor alle corporaties. Het is logisch dat een en ander goed moet worden nagerekend; dat moet de gemeente zelf ook doen. De samenwerkingsovereenkomst met betrekking tot Crabbehof loopt redelijk. Naar verwachting is die na de vakantie zeker klaar. Ook het rijk zal maatregelen nemen om de liquiditeitspositie van corporaties te verbeteren.

De daling van de bouwkosten moet inderdaad nog concreet worden. Een standaardrisico is de stijging van bouwkosten; dat ligt nu niet echt in de rede, tenminste als je naar de salariscomponent kijkt.

Wijken met een sociaal zwakke structuur zijn als eerste het slachtoffer van werkloosheid en dat tast de sociale structuur aan. Voor dergelijke risico's zijn geen reserveringen gedaan. In de gemeentebegroting zie je dat er bij de risicoparagraaf soms wel bedragen zijn genoemd, maar die zijn niet apart gezet, behalve bij het Grondbedrijf. De bedoeling van de risicoparagraaf is dat je zoveel mogelijk probeert te beïnvloeden als het de verkeerde kant opgaat.

Er is een heel strakke regionale benadering van de volkshuisvesting; tot 2010 loopt de bouw van sociale woningen ook net iets beter dan die van andere woningen. De zittende bewoners blijven na sloop vaak heel graag in Dordt West wonen en daar speelt de herhuisvestingopgave zich dus vooral af. Die binding is op zich prima voor de sociale structuur, maar op regionaal niveau wordt uiteraard op macroniveau gekeken; in het totale gebied heb je een bepaalde voorraad sociale sector huizen nodig. Er wordt niemand verplicht om na een herstructurering naar Zwijndrecht te verhuizen, maar Dordrecht is waarschijnlijk wat lastiger voor mensen die van buitenaf hier willen komen wonen dan op plekken waar wel meer sociale woningen beschikbaar zijn. De druk was tot een half jaar geleden behoorlijk verminderd; nu zie je door de recessie dat mensen voorzichtiger worden. Als mensen minder inkomen hebben, willen ze graag een goedkopere woning hebben. Dordrecht heeft er genoeg, maar die zijn veelal bezet. De druk is aan het toenemen, maar de PALT-afspraken houden het lange termijnperspectief in beeld, voor de periode 2010-2020. Je bouwt tenslotte voor 50 jaar; als je alleen sociale huurwoningen zou gaan bouwen, krijg je daar over vijf jaar veel spijt van.

De heer **Karapinar** vraagt nogmaals naar de gebrekkige regionale benadering.

Wethouder **Kamsteeg** antwoordt dat hij zal nagaan wat daarover in het rapport zelf staat; hij komt daar schriftelijk op terug via de griffie.

Goedkope woningen verkopen nog steeds redelijk, maar er moet wel aan verdiend worden. De verkoop van nieuwe woningen in Volgerlanden is momenteel getemporiseerd. De heer **Van Verk** merkt op dat hij de opvatting van de wethouder deelt dat je spijt kunt krijgen van het bouwen van sociale woningen. Hij vraagt zich wel af of je de sloop van de sociale woningen niet zou moeten temporiseren, gezien de economische crisis.

De corporaties zouden volgens een artikel in het NRC met elkaar in de clinch liggen over met name de sociale woningbouw; hij vraagt of daar iets van bekend is.

Wethouder **Kamsteeg** antwoordt dat hij niet hoopt dat de herstructurering langzamer zal gaan; dat is van belang voor de wijken in Dordt West. Hij sluit echter niet uit dat, doordat nieuwbouwprojecten langzamer verkopen, je vanzelf langzamer herstructureert. Er vindt alleen een verkenning plaats naar de mogelijkheden van selectieve toewijzing. Bij Crabbehof gaat het om een leefbaarheidvraagstuk: hoe kun je voorkomen dat Crabbehof het afvalputje wordt van de woningvoorraad met alleen maar sociaal zwakkeren? Dat is heel slecht voor die wijk. Uiteraard moet je binnen de kaders van de wet blijven.

De corporaties moeten lokaal hun afspraken nakomen en hun prestaties leveren; Den Haag moet ervoor zorgen dat dat financieel mogelijk is.

De **voorzitter** sluit de vergadering.

VERSLAG VAN DE VERGADERING VAN DE ADVIESCOMMISSIE D.D. 11 JUNI 2009 GROTE PROJECTEN: NIEUWE DORDTSE BIESBOSCH

Voorzitter: mw J. Heijmans

Griffier: mw M. van Hall

Verslag: Erna Verveer, Getikt! Notulistenbureau af digitale bestanden

Aanwezig:

Dhr. B.C. Moedt, ECO-Dordt/D66

Dhr. A.G. van Zanten, PvdA

Dhr. D.E. Vermeulen, VVD

Mw. Y. van den Berg, GroenLinks

Dhr. D.F.M. Schalken, BVD

Dhr. B. Staat, ChristenUnie/SGP

Dhr. S. Tasgin, CDA

Namens het college is aanwezig wethouder D.A. van Steensel

Namens de ambtelijke organisatie is aanwezig mevrouw Vorsten.

De **voorzitter** opent de vergadering.

De heer **Staat** merkt op dat hard wordt gewerkt aan het plan Nieuwe Dordtse Biesbosch; het is mogelijk dat ook hier de recessie zijn weerslag zal krijgen. Er is op termijn nog een extra krediet nodig van 2,5 miljoen euro vanwege de hogere kosten van de landbouwontsluitingsweg. Zijn fractie vraagt hoe het kan dat er op een werk van oorspronkelijk ruim 3 miljoen circa 60% te laag is geraamd. Hij vraagt naar de impact van het bezwaar van het Landschapskundig museum op de ontwikkeling van de Louisapolder.

De heer **Vermeulen** merkt op dat er in het stuk wordt gesproken over een risico van ontpachting, maar in de toelichting wordt niet vermeld waar dit risico uit bestaat.

De heer **Van Zanten** merkt op dat de fractie van het PvdA vindt dat het er heel succesvol uitziet. Zijn fractie vraagt naar de stand van zaken omtrent de vertraging van de aankoop bij het Zuidplaatje; uit dit verhaal blijkt dat het nog verworven moet worden. Hij vraagt of er zekerheid is ten aanzien van de subsidie; daar zou je risico's mee kunnen afdekken. De PvdA wil vooral het draagvlak bij de bewoners van Dordrecht op een goede manier stimuleren, zodat mensen niet alleen gebruikers zijn van het gebied, maar ook trots zijn op dit prachtige stukje Dordrecht; het is meer dan alleen maar leuk groen.

De heer **Moedt** merkt op dat hij dacht dat dit een project is waarin Dordrecht slechts een beperkte financiële rol speelt. Vorig jaar is toegezegd dat de raad geïnformeerd zou worden over welk aandeel Dordrecht en andere partners in dit project hebben. Hij hoort graag informatie met betrekking tot de verdeling van de risico's. Onder c. en d. staat vermeld wat er gedaan is en wat nog gedaan zal gaan worden, maar nergens is vermeld wat er echt gedaan is en wat de resultaten zijn. In curve G is te zien dat de kosten nu al boven de reserveringen liggen; hij vraagt wie het risico draagt en wat er verder nog te verwachten is.

Het licht voor de landbouwweg staat nog op groen; zijn fractie vraagt hoe dat mogelijk is met een overschrijding van 2 miljoen. Ook de inrichting staat op oranje; betekent dat nog even gas geven of afremmen? Er mag dan wel een grote post onvoorzien zijn, maar de subsidiekraan gaat dicht. De grondverwerving staat door de economische crisis ook op oranje. Hij vraagt wat de onteigeningskosten zijn als de landeigenaren niet meer willen meewerken en op welke wijze deze zijn gedekt. Zijn fractie wil graag meer weten over de spreiding van de risico's tussen de partners en de mogelijke risico's voor de gemeente; de stoplichten geven hier helaas geen beeld van, omdat de kans wel wordt aangegeven, maar niet het effect.

De heer **Schalken** vraagt naar het financiële risico in het geval er lange procedures moeten worden doorlopen om de onteigeningen te realiseren.

De heer **Tasgin** vraagt hoe je dit project nog beter zichtbaar maakt voor iedereen; zijn fractie vindt het een Dordtse diamant om trots op te zijn.

Wethouder **Van Steensel** gaat voorafgaand aan de beantwoording in op het bijzondere van dit project, dat op voorspraak van het Ministerie van LNV tot stand is gekomen. De middelen die gemoeid zijn met de aanleg van natuur en recreatie komen van de provincie. De inrichtingskosten van de totale 800 hectare, grofweg 400 hectare natuur en 400 hectare recreatie, bedragen 34 miljoen euro. Dit is exclusief de landbouwweg waar de gemeente Dordrecht financieel verantwoordelijk voor is en exclusief de grondaankopen. Hij weet niet wat de rijksoverheid heeft gereserveerd voor de aankoop van de grond; hij stuurt daar ook niet op. Dat behoort ook niet tot het projectbudget waar de gemeente op moet sturen. In andere delen van het land is de provincie voorzitter van de gebiedscommissie en houdt daar alle partijen bij elkaar, en zijn het de gemeenten die hooguit onderdelen van een plan financieren, maar daar niet zo verantwoordelijk voor zijn als Dordrecht nu voor het eiland is.

De heer **Moedt** vraagt of er meer inzicht te geven is in de taken en verantwoordelijkheden van Dordrecht in dit project.

Wethouder **Van Steensel** antwoordt dat Dordrecht een grotere verantwoordelijkheid op zich heeft genomen. Niet in financiële zin, maar wel om zelf inhoudelijk sturing te hebben op hoe het er uit komt te zien. Daarmee neem je wel een verantwoordelijkheid qua proces, maar er wordt gestuurd met andermans geld. Als het gaat om het ontpachten, de risico's die daaraan vastzitten en de schadeloosstellingen die daarvoor betaald moeten worden, doet hij de onderhandelingen, niet met de pachters, maar met de provincie om die zover te krijgen dat ze wat extra's bieden. Je bent dus met andermans geld leuke dingen aan het doen voor de stad.

Uiteraard is Dordrecht wel bestuurlijk verantwoordelijk; er moet gerapporteerd worden aan de provincie over de voortgang, maar er moeten ook de goede dingen worden aangelegd en daar moet draagvlak voor ontstaan in de stad. Van die 34 miljoen is ca. 30 miljoen inmiddels van dekking voorzien. Er zijn extra mogelijkheden om aan subsidie te komen en inmiddels is via het waterschap ruim 2 miljoen extra aan subsidie binnengehaald. Het gaat hierbij om de Synergiegelden Water, die gestald staan bij het waterschap en zijn bedoeld om uit te geven voor de Nieuwe Dordtse Biesbosch. Destijds is een afspraak gemaakt met de landbouw dat zij zich er bij neerleggen dat dit project doorgang vindt, op voorwaarde dat het blijvende landbouwgebied goed ontsloten gaat worden. Dit betekent de aanleg van een landbouwweg om goederen van en naar de bedrijven naar de Hoeksche Waard te vervoeren. Dat wordt niet betaald door het ministerie van LNV.

Dordrecht is er altijd van uit gegaan dat de grond die nodig is voor de realisatie van de Nieuwe Dordtse Biesbosch gekocht zou worden door het rijk. Later is duidelijk geworden dat het rijk de grond waar de landbouwweg op aangelegd moet worden, niet betaalt. Dordrecht moet die grondverwerving dus zelf betalen. Dat verklaart in belangrijke mate de extra kosten voor de aanleg van de landbouwweg.

In de Kadernota is een voorstel gedaan wat erop neerkomt dat er geen beroep wordt gedaan op de algemene middelen; wel voor de 500.000 euro extra voorbereidingskosten. Het voorstel is om 2 miljoen te gaan dekken door grondverkoop in het gebied. Die grond is van de gemeente Dordrecht; de rijksoverheid koopt die van de gemeente en met de opbrengsten wil de gemeente de grond van de landbouwweg aankopen.

De heer **Staat** merkt op dat het frappant is dat in de beschrijving op bladzijde 58 onder het kopje *bijzonderheden* staat dat die kostenstijging voor een beperkt deel door die grondaankoop komt en voor het grootste deel door technische zaken.

Wethouder **Van Steensel** antwoordt dat er inderdaad ook een probleem is met Evides, omdat er een waterleiding loopt waar je overheen moet. Dat is aan de voorkant niet goed ingeschat. Recent heeft hij een overzicht gezien waarin de kosten voor die grond staan; dat gaat om 7 ton. Het is overigens een risico dat vorig jaar bij de behandeling van het jaarverslag en de begroting ook al is besproken en dus niet nieuw is in dit jaarverslag. Wel nieuw is het voorstel in de kadernota om dit van dekking te voorzien.

Mevrouw **Vorsten** merkt op dat de eerste raming van de kosten voor de landbouwweg over de duim is gegaan door de Dienst Landelijk Gebied. Dat was een aantal jaren geleden en was nodig om in het raamplan een totaaloverzicht van alle kosten te kunnen geven. Nadat er een definitief ontwerp lag, bleek dit verkeerd te zijn. Het moment waarop de raming er moest komen was erg vroeg; op dat moment was er van alles dat nog niet ingeschat kon worden. Zelfs nu nog zegt de deelprojectleider van de landbouwweg dat hij eigenlijk liever later met een claim zou willen komen, maar dat gaat niet. Afhankelijk van hoe de onderhandelingen met Evides zullen verlopen is de verwachting dat het voor dit bedrag moet kunnen, omdat nu vrijwel alles in beeld is.

Wethouder **Van Steensel** merkt op dat als je consequent zou zijn geweest in het geheel, je bij de landbouwweg niet alleen het vertragsrisico zou moeten noemen, maar ook het financiële risico. En dan is het dus niet groen, omdat het om meer dan vijf ton gaat. In de tekst is het wel beschreven inclusief bedragen, maar het had ook in de tabel onder risico's moeten staan als je het format consequent had ingevuld.

Over de stand van zaken met betrekking tot de grond in het Zuidplaatje wil hij zich in het openbaar onthouden van commentaar op de grondverwerving.

De Tongplaat is inmiddels wel rond; het ziet er naar uit dat dit jaar gestart kan worden met de uitvoering van het eerste deel van de landbouwweg. Met de Cannemanspolder is eigenlijk al begonnen, omdat er al voor gezorgd wordt dat er geen vogels gaan broeden. Er is wel vertraging opgelopen door de rechtszaak. De aanleg van een natuurvriendelijke oever langs die kreek is een discussiepunt met historici. De meeste mensen hechten volgens hem waarde aan de polders zoals die er nu bijliggen, maar er is veel voor te zeggen om nog een eeuw terug te gaan, zoals de heer Visser doet. In het college is besloten om de aanleg van de natuurvriendelijke oever in een deel van het gebied eruit te halen, zodat je geen aanlegvergunning meer nodig hebt. Na de zomervakantie verwacht hij alsnog te kunnen starten met de aanleg van natuur in dat gebied. Met de heer Visser is hierover uitvoerig overleg geweest; de vraag is nu of hij zich daar bij neerlegt. Het zou mooi zijn, want dan kun je vanuit Sterrenburg 3 de dijk over, door de natuur tot aan de Nieuwe Merwede. Met de aanpak van de Elzen is al een start gemaakt; hij raadt iedereen aan eens bij het Speelbos te gaan kijken, want het ziet er geweldig uit. Als ook de Tongplaat klaar is, heb je een doorlopende strook natuur tot aan de Kop van het Land.

Hij wil wachten met de publiciteit zoeken totdat de shovels feitelijk gaan rijden. Dit traject loopt als sinds begin jaren negentig. Bovendien wordt nu de laatste hand gelegd aan het bestemmingsplan met het streven om dit voor het zomerreces bij de raad te hebben. Dat zou een goed moment zijn om meer te gaan doen aan publiciteit en het verwerven van draagvlak.

De heer **Moedt** merkt op dat hij verbaasd was over de kostenoverschrijding van de landbouwweg; met een klikmelding weet je alles over kabels en leidingen. Hij vraagt of de historische bodemkaart betrokken is bij de landbouwweg.

Wethouder **Van Steensel** antwoordt dat er archeologisch onderzoek is gedaan in de Louise Cannemanspolder, waar ook de landbouwweg doorheen gaat. Hoe dat exact gedaan is, weet hij niet, maar er is niets gevonden. Hij constateert dat de DLG in ieder geval geen klikmelding heeft gedaan.

De heer **Moedt** merkt op dat je daar de kosten dan kunt verhalen.

Wethouder **Van Steensel** merkt op dat er steeds gesproken wordt over het eerste deel van de landbouwweg. De kosten zijn wel voor het hele tracé doorgerekend, maar er wordt gestart met het deel tot en met de Zanddijk. Over de Zanddijk heen begint het tweede en meest cruciale deel. Daar heeft de gemeente te maken met de eigenaar, een Franse familie. Via tussenpersonen lopen daar gesprekken over, maar er is nog geen overeenstemming. In het bestemmingsplan wordt al wel het tracé aangewezen.

Mevrouw **Van den Berg** kan zich herinneren dat de uitvoering al had moeten beginnen voor de Delta natuursubsidie; de deadline was 2010.

Wethouder **Van Steensel** antwoordt dat de Tongplaat in het Delta natuurgebied zit en dat de deadline hiervoor dus gehaald wordt. De Noordbovenpolder zou daar ook mede uit gefinancierd kunnen worden, maar daar is nooit zekerheid over geweest. Die is er vanwege Delta Natuur interne redenen al vanaf gevallen. In de planning zou je dat niet meer halen; dat betekent dat je minder dekking hebt voor de plannen en dat is een van de actuele discussies die nu over die polder gevoerd worden. De gemeente wil daar graag de getijdennatuur terugbrengen, met eb en vloed. Als je dat doet zonder verdergaande maatregelen, dan loopt die polder onder. Dat betekent dat je grond zou moeten gaan inbrengen en dan wordt het duur. Er wordt nu gekeken of dit in combinatie met andere projecten uitgevoerd kan worden: grond van de ene plek afvoeren en vervolgens daar storten. Er is dus geld, ook voor de aanleg van de Noordbovenpolder, maar over de kwaliteit van de uitvoering wordt nog stevig gebakkeleid. In de eerste helft van volgend jaar moet hierover een knoop worden doorgehakt.

Het hoge ambitieniveau moet wat hem betreft nagestreefd blijven worden, ook omdat hij voorziet dat daarmee het meeste draagvlak te krijgen is bij natuur- en milieuorganisaties. Je gaat dit gebied aanleggen voor de komende decennia; hij zal niet schromen om in geval van geldgebrek bij de raad aan te kloppen, alhoewel daar nu geen actuele aanwijzingen voor zijn. Dat geldt ook voor andere onderdelen van het plan; hij vindt het een cruciaal onderdeel van het eiland qua oppervlak en uitstraling.

De **voorzitter** dankt voor de inbreng en sluit de vergadering.

VERSLAG VAN DE VERGADERING VAN DE ADVIESCOMMISSIE D.D. 11 JUNI 2009 GROTE PROJECTEN: ENERGIEHUIS

Voorzitter: Dhr. W. van der Kruijff
Secretaris: Mw. L.D.H.Arlman-Rosier
Verslag: Mw. E. Verveer, (vanaf digitale bestanden)

Aanwezig:
Mw. L.J. Kuhlemeier-Booij, BETER VOOR DORDT
Dhr. H. Mostert, ChristenUnie/SGP
Dhr. J. Rakhorst, VVD
Mw. S.M. Wemmers-Wanrooy, VSP
Dhr. J.F.M. Borsten, ECO-Dordt/D66
Dhr. C.A. Van Verk, PvdA
Mw. M.C. Ruisch, GroenLinks

Namens het college is aanwezig wethouder J.H. Lagendijk
Namens de ambtelijke organisatie is aanwezig de heer H. Kranendonk

De **voorzitter** opent de vergadering.

De heer **Mostert** vraagt wat hij moet denken van een artikel in de pers over instortingsgevaar van een oud gebouw; hij schrok daar een beetje van. Er komen nogal wat nieuwe functies. Hij vraagt wanneer het funderingsonderzoek gereed is en hoe ernstig de geluidsoverlast is.

De heer **Van Verk** sluit zich aan bij deze vragen en geeft aan dat hij de kop boven het artikel over instortingsgevaar zeer tendentiekus vond. Hij vraagt of het gaat om geluidsoverlast voor de buurt of omgevingsoverlast. Hij neemt aan dat het gebouw wordt voorzien van de nieuwste technische snufjes om geluidsoverlast van concerten zoveel mogelijk te beperken.

De heer **Borsten** merkt op dat in de Auditcommissie zal worden gekeken of er verbetering van de fact sheets mogelijk is. De vraag is of je de onder A. genoemde doelstellingen gaat bereiken; daar gaat het bij risicomanagement over. Er is een vertraging van 13 maanden; dat is vlot gedaan als je de discussie over de vlakke vloer in ogenschouw neemt. Bij E., de kosten, zie je dat de vlakke vloer heeft geleid tot een stijging in het plafond van wat er beschikbaar is. Het is jammer dat dit niet zichtbaar is in het plaatje en hij zal dit als aanbeveling meegeven ter verbetering van de sheets. Ten aanzien van de risico's heeft hij schriftelijk een vraag gesteld aan de wethouder over het bouwfysisch probleem als gevolg van vocht; hij vraagt of daar kort op kan worden geantwoord.

De post onvoorzien ad 3% acht hij ontoereikend gezien de vele onzekerheden ten aanzien van verborgen gebreken zoals betonrot en scheuren. Het aanbestedingsrisico is kennelijk verdwenen; dat lijkt hem iets te optimistisch. Hij vraagt om uitleg. Het vertragingrisico komt in de templates niet goed naar voren. Hij noemt juridische procedures; burgers weten de weg naar de rechter goed te vinden. Het zelfde geldt voor de funderingen; dat is een financieel risico zijn, maar kan ook leiden tot grote vertraging. Ook onvoorzien reparaties kunnen leiden tot vertraging.

Deloitte maakte in 2007 kritische kanttekeningen: er zou geen risicobewustzijn zijn en er zou vooral ad hoc worden gereageerd. Het lijkt hem dat dit stadium inmiddels is gepasseerd.

Mevrouw **Wemmers** mist het parkeerrisico in de template. Ze vraagt of het definitieve ontwerp in oktober zal zijn afgerond en of de renovatie ineens of gefaseerd zal worden uitgevoerd.

De heer **Rakhorst** sluit zich aan bij de vragen van de heer Mostert. Hij vraagt of de gekapitaliseerde huuropbrengst nog in de huidige plannen zit.

Mevrouw **Kuhlemeier** merkt op dat er in 2005 werd begonnen met 11 miljoen. Inmiddels is er een reservering van 31 miljoen. Het is al jaren bekend dat het energiehuis in een gebied ligt waar funderingsproblemen spelen. Ze vraagt waarom er eerst allerlei plannen voor de invulling en de verbouwing zijn gemaakt en waarom nu pas, nadat er al zoveel geld aan is besteed, de fundering wordt onderzocht. Ze vraagt of het onderzoek al is gestart, hoeveel tijd dit in beslag neemt, hoeveel tijd het kost om een eventueel herstelplan uit te werken, de benodigde vergunningen aan te vragen en de duur van het herstel. Het maximale risicobedrag is 1,3 miljoen; ze vraagt waar dat uit opgebouwd is en of hier ook de eventuele herstelkosten van de fundering in zijn opgenomen. De exploitatie van de horeca is nog niet bekend; ze vraagt naar de reden. Ze vraagt hoe groot het risico is dat de gemeente de exploitatie uiteindelijk zelf zal gaan doen, zoals ook bij Kunstmin het geval is.

Mevrouw **Ruisch** merkt op dat haar vragen reeds zijn gesteld door de heer Borsten; ze sluit zich aan bij de vraag van BETER VOOR DORDT waarom er nu pas naar het draagvermogen van het gebouw wordt gekeken. Ze vraagt of de energielasten in de hand gehouden kunnen worden.

Wethouder **Lagendijk** gaat in op het instortingsgevaar. Bij het ontwikkelen van het plan is uitgegaan van de bestaande fundering. Daar zijn tekeningen van; die geven aan dat er zoveel palen staan die zoveel kunnen dragen. De turbines die er stonden, waren zwaar en nu die er uit zijn is het gebouw ook aanmerkelijk lichter geworden. Er is dus wel degelijk aan de voorkant mee gerekend. Het gebouw ligt niet in een deel van de stad waar problemen zijn met het grondwater met funderingsproblemen als gevolg; daar is van te voren naar gekeken.

Mevrouw **Kuhlemeier** merkt op bij interruptie dat aan de overkant van het gebouw een rij huizen staat die allemaal funderingsproblemen hebben.

Wethouder **Lagendijk** antwoordt dat dit niet geldt voor de dijk waarop dit gebouw staat. Vervolgens moet je een uitwerking maken van wat je waar precies gaat doen. De hoek waar de zalen van Bibelot komen, moet bijvoorbeeld 1200 mensen ineens aankunnen. Na de uitwerking ken je de belasting van het gebouw. In het VO zit ook een extra palenplan om die extra capaciteit te kunnen opvangen. De onzekerheid die er nu nog is, is de kwaliteit van de huidige fundering.

Ze hebben met de volle capaciteit gerekend en de vraag is of dat een terechte aanname is. Om dat te weten moet je een aantal palen blootleggen en kijken in welke conditie het hout verkeert om te zien hoe het draagvermogen is. Het was de bedoeling om dat vorig jaar te doen toen werd begonnen aan het huidige VO, maar graven in een dijk kan in dat jaargetijde niet. Dat kan nu wel, dus zal bij het definitieve ontwerp absolute zekerheid zijn over het draagvermogen van het gebouw. Er is vanaf het begin gerekend met de bestaande fundering; in het VO is gerekend met extra palen om het stuk waar Bibelot komt, goed te kunnen dragen en nu is er een laatste check. Het extra palenplan zit in de berekening van het VO. Mocht blijken dat een aantal palen van de bestaande fundering niet deugt, dan heb je een risico waar je iets mee zult moeten. Daar zal binnenkort duidelijkheid over zijn. Maar hem is verzekerd dat er in dat deel van de dijk geen grondwaterprobleem is en dat dus de kans daarop niet zo erg groot is. Het risico is met de kleur rood aangegeven; dat komt omdat er in april nog geen extra palenplan was. Achteraf is dat een beetje overdreven.

Mevrouw **Kuhlemeier** merkt op bij interruptie dat er dus nog onzekerheid is over of de palen rot zijn en of daar extra voorzieningen nodig zijn.

Wethouder **Lagendijk** antwoordt dat dit klopt. Je moet zeker weten dat het bestaande dragend vermogen nog steeds actueel is. Als dat niet zo is omdat er een echt groot funderingsprobleem zou zijn, of omdat het draagvermogen lokaal onvoldoende is, dan moet je daar extra maatregelen op nemen. Dat wordt uiteraard uitgezocht, maar er zijn geen aanwijzingen dat er een ernstig probleem naar voren zal komen. De meest recente informatie staat in de Raadsinformatiebrief. Hij heeft nog geen zicht op de lengte van het traject dat ingezet zou moeten worden om een eventueel funderingsprobleem op te lossen als zich dat voordoet.

Bij het geluid ging het in april om drie dingen: laden en lossen van goederen, geluid dat naar buiten treedt en geluid waar de verschillende functies onderling last van zouden kunnen hebben en geluid van de bezoekersstromen naar en van het gebied. Het laden en lossen van goederen gebeurt in pandig, waarmee dat probleem grotendeels is opgelost. De architect is van mening dat met onder andere de doos-in-doos constructie het geluid van binnen naar buiten en binnen het gebouw zelf aan de normen zal voldoen. De parkeergarage komt klem naast het centrum, dus er zal wel een loop zijn, maar geen zwerfgedrag van mensen die per auto komen. Fietsen is ook in pandig opgelost, in de kelder. Dat betekent dat het geen technische opgave meer lijkt, maar vooral een kwestie is van beheer en programmering. Het signaal van de heer Borsten met betrekking tot de bouwfysische kant is doorgegeven; hij komt daar op terug als er een antwoord beschikbaar is.

Mevrouw **Wemmers** merkt op bij interruptie dat het parkeren als risico is benoemd; er moet nog een parkeerbehoefteonderzoek komen, waaruit ze opmaakt dat nog niet alles duidelijk is.

Wethouder **Lagendijk** antwoordt dat dit klopt; de vraag is nog hoe groot de parkeergarage moet zijn. Dat hangt af van de capaciteit die je denkt nodig te hebben voor het Energiehuis, van de bebouwing in het kader van Stadswerven in dat deel van het gebied en het hangt nog af van of je deze plek nog een transferiumfunctie wilt geven. Parkeren staat opgenomen als risico omdat je geen bouwvergunning krijgt als nog niet definitief is geregeld hoe het parkeren zal worden gaan opgelost. Dat betekent dus niet dat de parkeergarage er al moet staan. Er moet afstemming plaatsvinden tussen het project Energiehuis en project Stadswerven. In de template staat dit niet als risico opgenomen; de aanname was in april dat de bouw van een parkeergarage voldoende zou zijn. Bij het toetsen van het voorlopige ontwerp bleek dat dit in de vergunningensfeer toch iets strakker ligt dan gedacht; om die reden is dit in het VO als nieuw risico opgenomen.

Het bedrag voor onvoorzien is niet 3%, maar 10%. Ook dat percentage vindt hij niet aan de hoge kant; in die zin kan hij wel met de heer Borsten meevoelen. Het is een oud gebouw dat voor verrassingen kan zorgen. Volgens de deskundigen laat de marktontwikkeling zien dat aanbesteden goedkoper wordt; ze schatten de aanbesteding in als een positief risico.

Het college heeft gezegd dat dit voorzichtigheidshalve niet als positief risico zal worden opgenomen; als het straks zo uitpakt, is dat gunstig voor het project.

Mocht er een serieus funderingsprobleem zijn, dan heeft mevrouw Kuhlemeier gelijk als ze zegt dat er dan ook een vertragingsrisico is. Datzelfde geldt voor het parkeren. De vertragingsrisico's zijn min of meer impliciet benoemd.

Hij is van mening dat het DO in het vierde kwartaal klaar kan zijn, aangezien de Raadsinformatiebrief voor het reces kan worden besproken. Als de raad het groene licht geeft, kan er opdracht worden gegeven om door te gaan met de werkzaamheden ten behoeve van het DO.

De bedoeling is om het gehele gebouw aan te pakken en pas te stoppen als het klaar is. In het oorspronkelijke plan zou een ruimte voorlopig vrij blijven en voor een latere ontwikkeling eventueel kunnen worden benut, maar in het huidige VO wordt het hele gebouw gebruikt en dat wordt ook in één keer gerealiseerd. De gekapitaliseerde huuropbrengst zit er nog steeds in; de huur moet worden opgebracht door de theatergezelschappen, de horeca en de gebruikers van de 500 m2 commerciële ruimte in het pand. Het college gaat er van uit dat dit nog steeds haalbaar is; in de Raadsinformatiebrief wordt een eerste verkenning gegeven van de exploitatiegevolgen van deze investering.

Er zijn diverse varianten van hoe je de exploitatie moet opzetten; bureau Horvath heeft een berekening gemaakt van de haalbaarheid en die ziet er goed uit. Er is geen variant in voorbereiding waarbij de gemeente dat zelf gaat doen. Dat geldt ook voor Kunstmin; het is geen kerntaak van de gemeente en dat moet het ook niet worden.

Wat nog wel een variant zou kunnen zijn, is dat er een BV gevormd wordt waarin de verschillende deelnemers aandeelhouder of participant worden voor het exploiteren van een restaurant. Bibelot is immers prima in staat om de drank te verzorgen, maar draait geen restaurant.

Er wordt serieus gezocht naar een horeca-exploitant die het leuk vindt om hier in mee te willen doen. Er worden verschillende varianten uitgewerkt; ook dat moet bij het DO duidelijk zijn. Bij het VO is enkel een voorlopige doorrekening gemaakt van de exploitatie, vooral om te zien of er een contra-indicatie is op de investering die nu gedaan wordt.

De heer **Borsten** vraagt of er varianten denkbaar zijn waarbij de ruimte gebruikt gaat worden als feest- en partycentrum, waardoor de geluidsoverlast ineens een heel andere dimensie kan krijgen.

Wethouder **Lagendijk** antwoordt dat zo'n centrum zich in een jaar of vijf, zes, zeven, acht zal vestigen; dan weet je wat er wel en niet mogelijk is en hoe het zich gaat ontwikkelen. In de uren waarin er geen programmering is in een zaal, wordt die ruimte verhuurd. Een bedrijfspresentatie voor 200 mensen zal geen problemen geven, maar hem is verzekerd dat een rumoerige bruiloft ook kan. Alleen heb je dan meer beheermaatregelen te nemen zodat de eventuele overlast binnen de perken blijft. Maar het is wel de bedoeling om leegstaande zalen via verhuur beschikbaar te stellen aan de stad

De heer **Borsten** vindt dat dat wel duidelijk gecommuniceerd moet worden richting de burgers.

Wethouder **Lagendijk** antwoordt dat het bij de vergunningverlening in ieder geval een wegpunt zal zijn.

Mevrouw **Ruisch** herhaalt haar vraag ten aanzien van de beheersbaarheid van het energieverbruik.

Wethouder **Lagendijk** antwoordt dat hij daar te weinig van weet. Op dit moment is er contact met Eneco; het is de intentie om met dit plan in termen van duurzaamheid te scoren. Daar zijn wellicht aanvullende investeringen voor nodig. Eneco is, als oud-gebruiker van het gebouw, gevraagd om mee te doen en de verwachting is dat de energielasten vanwege de doos-in-doos constructies beheersbaar zullen zijn. In zo'n doos moet het warm zijn en dat gebeurt voor een deel doordat er veel mensen in zitten. Rondom de dozen hoeft je het niet te verwarmen. Daar is dus wel naar gekeken. Bij het DO komt een definitieve beschouwing over hoe zich dat zal vertalen in de exploitatie.

De heer **Mostert** merkt op dat vanaf eind 2007 een strakke lijn in de grafiek zichtbaar is tot na 2010. Er is inmiddels het een en ander gebeurd; hij vraagt hoe realistisch het huidige budget is.

Wethouder **Legendijk** antwoordt dat het VO sluit op het beschikbare budget; in die zin klopt het. Bij het definitieve ontwerp weet je in ieder geval met welk bedrag je de bestekfase en de aanbestedingsfase ingaat. Het bedrag is op dit moment afdoende om de investering mee af te dekken; het is echt hard en wat er tot nu toe is uitgegeven aan voorbereidingskosten zit in de projectkosten. Hij weet niet wat er tussen het VO en het DO gebeurt, maar op dit moment zijn alle kosten die zijn gemaakt en nog te maken kosten verrekend en passen in het beschikbare budget.

De **voorzitter** dankt voor de inbreng en sluit de vergadering.

VERSLAG VAN DE VERGADERING VAN DE ADVIESCOMMISSIE D.D. 11 JUNI 2009 Grote projecten – ZEEHAVEN EN ONDERTUNNELING Laan der Verenigde Naties

Voorzitter: Mw K.T. Rusinovic

Secretaris: Mw W.V.E. Verboom

Verslag: E. Verveer, Getikt! notulistenbureau

Aanwezig:

Dhr. M.P.P.M. Merx, VVD

Dhr. E. Linnert, ECO-Dordt/D66

Dhr. P.H. Sleeking, BETER VOOR DORDT*

Dhr. A.G. Hoogerduijn, ChristenUnie/SGP

Dhr. O. Soy, BETER VOOR DORDT

Dhr. W.J.M. Nederpelt, GroenLinks

Namens het college is aanwezig wethouder F.J. van den Oever

Namens de ambtelijke organisatie is aanwezig de heer W. van Alphen (Projectleider)

De **voorzitter** opent de vergadering.

Zeehaven

De heer **Merx** vraagt naar de recente ontwikkelingen met betrekking tot samenwerking en dergelijke; hij mist deze in de template. Op blz. 47 staat een tekst waaruit blijkt dat deze risicoanalyse inmiddels achterhaald is; hij vraagt welke nieuwe risico's er eventueel zijn en welke risico's inmiddels weg zijn.

De heer **Nederpelt** mist outcome doelstellingen; er wordt geïnvesteerd in de omgeving, maar hij zou graag meer getallen zien in het projectblad. Hij vraagt naar de stand van zaken met betrekking tot het geluidscherm. Op blz. 47 is te lezen bij punt f. dat er een onderschrijding is van 9%; hij vraagt om een toelichting. Bij het voorbereidingskrediet van 8 juli is een overschrijding van 26%; ook hier graag een toelichting.

De heer **Hoogerduijn** vraagt of er genoeg zekerheid is ten aanzien van de marktpartijen; hij wil voorkomen dat de uitgave maar doorgaat als er onvoldoende zekerheid is. Voor het plan Westelijke Dordtse Oevers staat het licht op groen; de raad zou nader geïnformeerd worden over de financiële kant en hij hoort graag wanneer dat gebeurt. Hij vraagt of dit concreet een relatie heeft met de Zeehaven.

De heer **Sleeking** merkt op dat oranje een indicatie is, dat het minder goed loopt dan wenselijk is; gezien de actuele situatie vraagt hij of dat reëel is, danwel dat een en ander inmiddels minder optimistisch is dan in deze rapportage wordt aangegeven.

De heer **Linnert** vraagt of er nog een aanvullende toelichting komt op de met oranje aangeduide risico's. Met betrekking tot het onderwaterdepot meende hij dat er al een definitieve partij was; dat blijkt niet het geval te zijn. Hij hoort graag een toelichting.

Wethouder **Van den Oever** merkt op dat het klopt dat de rapportage in april 2009 zou zijn. Er waren toen al wat ontwikkelingen bekend, maar die waren toen nog te prematuur om hier in op te nemen. In mei/juni is een nieuwe voortgangsrapportage verschenen; die is inmiddels uitvoerig besproken in het college. Hij stelt voor om bij agendering de wijze van bespreking te bepalen.

Er komt een totale update van het complete investeringsprogramma; daarnaast is aan een extern bureau gevraagd om in te zoomen op de risico's zoals die vanuit eerdere risico-inventarisaties zijn opgenomen in deze template. Er wordt één vrij groot risico geduid in de nieuwe risico-inventarisatie; dat gaat over een bestuurlijk risico. De investeringsbereidheid op korte termijn zal bij een aantal bedrijven wellicht minder zijn en dan is het aan het gemeentebestuur om vast te blijven houden aan de ingezette koers.

De oranje risico's zijn kort toegelicht; dat heeft alles te maken met de enorme financiële crisis. Dat geldt niet voor alle investeringen. Je ziet wel dat bedrijven hun investeringen meer faseren, zoals Scandic. Overigens heeft bij Kilkade 6 inmiddels een grondoverdracht plaatsgevonden. Ook deze week vinden weer gesprekken plaats over de uitgifte van Kilkade 2-4. Het voormalig Slavenburg terrein is vrij recent opgekocht voor de bouw van 4 hallen ten behoeve van op- en overslag; daar zal binnenkort een verzoek tot een bouwvergunning voor worden ingediend. Er past dus enige nuancering als het gaat om investeringsbereidheid. Het blijft wel een gegeven dat het Masterplan is opgebouwd uit publiekprivate financiering van business cases en dat blijft een risico. Per business case wordt dit aan de raad voorgelegd op het moment dat publieke investeringen aan de orde zijn.

De raad heeft twee investeringskredieten vrijgegeven met betrekking tot de PWA kade; er was zicht op concrete realisering van tijdelijk gebruik. De tijdelijke verharding waarvoor krediet was aangevraagd, bleek niet te hoeven aangebracht; dan geef je dat geld natuurlijk niet uit. De overschrijding van de Mijlweg had te maken met een klein deel van de Mijlweg, passend in het Zeehavengebied; inmiddels is de Mijlweg opgenomen als een van de knelpunten. In het financiële programma staat dat dit project er helemaal uitgelicht wordt. Het knooppunt Mijlweg/N3/A16 zullen als aparte projecten worden benoemd. Vandaar de overschrijding; er is ten behoeve van het totaalproject een boeking op gedaan.

De heer **Nederpelt** vraagt bij interruptie of het format daarmee eigenlijk niet wordt misbruikt.

Wethouder **Van den Oever** antwoordt ontkennend; de raad heeft ingestemd met de aanpak van het knelpunt Mijlweg/N3/A16. Hier zat een post Mijlweg in; dat wordt technisch gecorrigeerd. Als de heer Nederpelt stelt dat er voor 39.000 euro een onterechte boeking op deze post is gedaan, omdat die ten laste komt van de N3/A16, dan heeft hij daar gelijk in.

Het geluidscherm is voortvarend opgepakt. Alles ligt in principe klaar en de bewoners wachten met ongeduld op de uitvoering. Dat is ook toegezegd, ware het niet dat het bestemmingsplan dat formeel niet toelaat. Dat is besproken met de bewoners. De bouwvergunning wordt nu formeel ter inzage gelegd; er wordt van uitgegaan dat er geen bezwaren worden ingediend en dat de bouwvergunningverlening wellicht gelijk kan oplopen met de ter inzage legging van het bestemmingsplan. Hij zal dat op dat moment melden in de raad in het kader van de rechtmatigheid, om op die manier toch maximaal tegemoet te komen aan de wensen van de bewoners. Daar zit dus wat spanning op. Met betrekking tot het onderwaterdepot heeft zich een partij gemeld; de noodzakelijke sanering van de bodem kan niet betaald worden uit de business case. De gemeente heeft vervolgens onderzocht of er meer partijen zijn die onderwaterdepots beheren, ook in het kader van eerlijke concurrentie. De conclusie is dat er wel partijen zijn die onderwaterdepots exploiteren, maar het is zeer onzeker of zich meer gegadigden zullen

melden en dat is op zich een prijsrisico. Maar de sanering is gekoppeld aan de business case en dat is het grootste risico.

Er zijn twee belangrijke ontwikkelingsrisico's in het gebied. Er is een formele intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Dordrecht, het ministerie van EZ, de gedeputeerde en het Havenbedrijf over de ontwikkelingen van het totale gebied van de Westelijk Dordtse Oevers (WDO)

Uitgangspunt is het masterplan Zeehaven met een tekort in de financiering, groot tussen 11 en 12 miljoen. Hij heeft aangegeven hoe de WDO is opgebouwd. In de WDO is één op één de financiering van 13 miljoen opgenomen ten behoeve van de Zeehaven. Daarmee is in een klap het financiële risico van de publieke investeringen gedekt. Dat is een van de grote winstpunten, naast de herstructurering voor een bedrag van 10-13 miljoen van Dordtse Kil 1 en 2; dat is de meerwaarde om uiteindelijk te gaan voor het project WDO. Dan is er de intentieovereenkomst met HBR (Havenbedrijf Rotterdam) om te onderzoeken of en in welke mate je tot samenwerking zou willen komen. Die scope kan variëren van elkaar af en toe de bal toespelen tot het scenario waarbij HBR het gehele WDO gebied tot het havenindustriële complex rekent en de totale ontwikkel- en beheeropgave op zich neemt.

Hij verwacht eind deze maand de eerste bouwstenen vanuit het HBR en zal de griffie vragen om een bijeenkomst te beleggen om de raad in beslotenheid te informeren als daar echt zicht op is.

De heer **Hoogerduijn** vraagt hoe het zit met de projecten ten aanzien van anticyclisch handelen. Hij vraagt of de wethouder kansen ziet bij de Zeehaven met betrekking tot infrastructuur, ook in de richting van WDO in de samenwerking met Rotterdam. Hij zou, als het om de risico's gaat, willen aanbevelen om niet te star vast te houden aan de plannen die er waren; daar mag wat hem betreft wel wat vlot mee worden omgegaan.

De **voorzitter** stelt voor dit mee te nemen bij de bespreking van de voortgangsrapportage.

Wethouder **Van den Oever** antwoordt dat er weinig in staat over de doelstellingen van het project; dat klopt, er waren twee hoofddoelstellingen. Wat wil je bereiken? Dat zijn vier subdoelen. Vervolgens is benoemd hoe je die mogelijk zou kunnen bereiken. Dat is opgehangen aan vijf business cases; één is de openbare ruimte. In de Zeehaven zie je dat er in volle vaart wordt gewerkt aan aanpassing van de openbare ruimte. De business cases worden zo lang mogelijk vastgehouden zolang er geen reden is om te kiezen voor een andere. Als er totaal andere voorstellen komen in de toekomst, en dat kan; stel dat Rotterdam andere mogelijkheden ziet om de doelstellingen te behalen, maar met een volledig andere invulling, dan kan dat wellicht. Hij komt daar in de raad dan op terug, in eerste instantie in beslotenheid.

Tunnels

De heer **Merx** vraagt waarom er nog steeds een template is; hij rijdt regelmatig door de betreffende tunnel. Als je de risico's leest lijkt het wel alsof de bouw nog bezig is. Hij vraagt om een toelichting. Hij vraagt of de kwestie met de BTW inmiddels duidelijk is geworden.

Op blz. 53 staat een overschot, maar bij de risico's staan negatieve bedragen. Hij vraagt of dit gaat om oude risico's die inmiddels zijn opgelost, of dat het risico's zijn die nog steeds als risico geduid moeten worden.

De heer **Nederpelt** vraagt naar de Kilweg. Hij vraagt hoe een en ander zich verhoudt tot de totale kosten en met hoeveel procent de aanneemsom is overschreden. Er is in 2005 bezuinigd op het Programma van Eisen en zijn vraag is of die kosten nu alsnog naar voren komen.

Wethouder **Van den Oever** antwoordt dat het om de nasleep van de totale oplevering gaat. Partijen blijven elkaar over en weer rekeningen sturen. De bouwer vindt dat hij klaar is, de gemeente niet. Prorail is formeel de opdrachtgever en die moet het dus eens zijn met de gemeente dat de bouwer nog een aantal zaken moet doen.

Het gaat dan om het verleggen van kabels en leidingen bij de duiker, maar het gaat ook om een aantal punten bij de Kilweg. Stadsbeheer zet pas haar handtekening als aan alle punten is voldaan.

De gemeente doet ook nog steeds onderzoek naar de kwaliteit van het beton van de Kilwegtunnel; tijdens de bouw is daar heel bewust kritisch naar gekeken. Ook Prorail had twijfels aan de kwaliteit van het beton en heeft Haskoning ingeschakeld voor een stevige begeleiding. De rekening daarvan ligt nu opeens bij de gemeente. Dat is ook weer een discussiepunt.

Voor Prorail is de zaak klaar, volgens de bouwer ook en dat is erg vervelend.

De BTW kwestie houdt verband met de totaalafrekening; omdat die nog niet heeft plaatsgevonden, kon nog niet worden gezien in hoeverre die BTW wel of niet aftrekbaar is. Het is inderdaad oud nieuws en dat irriteert hem ook bijzonder. De bezuinigingen op het Programma van Eisen en hadden betrekking op een totaal ander ontwerp; daar zit geen verband in.

De heer **Linnert** vraagt of het correct is dat het maximale BTW risico een half miljoen bedraagt.

Wethouder **Van den Oever** antwoordt dat er geen cijfer bekend is.

De heer **Linnert** merkt op dat oranje volgens de toelichting maximaal een half miljoen is; vandaar zijn veronderstelling.

Vanaf de publieke tribune wordt een aanvullende uitleg gegeven.

Er is geprobeerd een inschatting te maken op kleuren; rood moet per definitie gemeld en toegelicht worden aan de raad, oranje is een risico waarmee vooral het college aan de slag moet. Soms is het slechts een inschatting en zitten er geen bedragen aan vast.

De heer **Nederpelt** vraagt of er een projectblad kan komen over het totale project WDO. Wethouder **Van den Oever** antwoordt dat dat op dit moment nog te precair is; hij zal de raad dat voorstel op dit moment nog niet doen.

De **voorzitter** concludeert dat bespreking voor het zomerreces niet meer lukt. Ze sluit de vergadering.

VERSLAG VAN DE VERGADERING VAN DE ADVIESCOMMISSIE D.D. 11 JUNI 2009 GROTE PROJECTEN: MAASTERRAS

Voorzitter: Dhr. J.C.C. Bruggeman

Secretaris: Mw. W.V.E. Verboom

Verslag: Erna Verveer, Getikt! Notulistenbureau af digitale bestanden

Aanwezig:

Mw J. Heijmans, PvdA

Dhr. J. Borsten, ECO-Dordt/D66

Mw Y. van den Berg, GroenLinks

Dhr. O. Soy, BETER VOOR DORDT

Dhr. D. van den Eijkel, CDA

Dhr. B. Staat, ChristenUnie/SGP

Dhr. M.P.P.M. Merx, VVD

Namens het college is aanwezig wethouder J.W. Spigt

Namens de ambtelijke organisatie is aanwezig de heer W. van Alphen.

De **voorzitter** opent de vergadering.

De heer **Soy** merkt op dat alles op groen staat, zonder tekst en uitleg over de beheersing. Dat roept vraagtekens op. Hij vraagt zich af hoe bijvoorbeeld de externe veiligheid als risico op groen kan staan. De beïnvloedbaarheid van de grondexploitatie heeft naar hij aanneemt te maken met de overgang naar ROM-D, maar bij punt 5 is sprake van afhankelijkheid van met name regionale politiek. Dordrecht is in deze behoorlijk afhankelijk van de bijdrage van Zwijndrecht; hij vindt dat een behoorlijk risico dat niet zomaar op groen zou mogen worden gezet en hoort graag een uitleg van de wethouder.

De heer **Borsten** merkt op dat ook hij verbaasd is met betrekking tot het punt externe veiligheid; vorige keer stond dat nog op rood. Hij juicht de omslag uiteraard toe, maar hoort graag wat er in de tussentijd is gebeurd.

Mevrouw **Van den Berg** is eveneens verbaasd. Bij concurrentie locaties is een vertragingsrisico en een politiek bestuurlijk risico; ze vraagt hoe ze dat moet zien in relatie tot de economische crisis en of dit geen gevolgen heeft voor het omslaan van groen naar op zijn minst oranje.

De heer **Van den Eijkel** merkt op dat het effect van de economische crisis ook een ander licht werpt op het Maasterras; met name zal het effect hebben in het tijdspad. Daar zou hij graag wat meer over horen.

Mevrouw **Heijmans** vraagt of de lange looptijd van het project niet een apart risico is.

De heer **Borsten** merkt op dat alle risico's gelegen zijn in de nabije toekomst; je moet gezien die doorlooptijd tot 2025 ook alle conjunctuurschommelingen en marktfluctuaties voor zowel kantoren als woningen in ogenschouw nemen.

De heer **Staat** sluit zich aan bij de opmerking dat het risico ten aanzien van de beïnvloedbaarheid van de grondexploitatie op groen staat; dit stuk is in april opgesteld. Hij is benieuwd naar de stand van zaken van het overleg met de stakeholders en hoort graag een terugkoppeling.

De heer **Merx** sluit zich aan bij deze laatste vraag. Hij vindt de vertrouwelijke brief die op het RIS stond redelijk vaag. Dit is een studiefase; het lijkt hem heel moeilijk te voorspellen hoe de economische situatie in 2020 zal zijn, gegeven het feit dat niemand in juli 2008 nog wist hoe de economische situatie zich dat jaar zou ontwikkelen.

De heer **Borsten** is het met die benadering apert oneens; een risicoanalyse is niet voorspellen, maar risico's van te voren inschatten. Juist als het gaat over een langere termijn komen veel van dit soort risico's naar voren en zul je ze ook moeten benoemen en er maatregelen op nemen. Natuurlijk kun je geen maatregelen treffen op een economische crisis, maar je moet je er wel van bewust zijn dat het op de voortgang van een project wel degelijk effecten kan hebben. Dan heeft het ook effect op de grondbalans.

De heer **Merx** antwoordt dat je dan iets van het college vraagt dat nauwelijks te realiseren is. Je mag volgens hem al blij zijn als je in staat bent om de risico's voor de komende jaren in te schatten en daar beheersmaatregelen voor te bedenken.

De **voorzitter** merkt op dat de vertrouwelijkheid van de brief op het RIS gold voor de bijlage; de raadsinformatiebrief zelf kon wel op het RIS wordt geplaatst omdat die geen vertrouwelijke informatie bevat. Daar mag dus vrijelijk uit geciteerd worden.

De heer **Borsten** merkt op dat in de template onder h. geen maximaal bedrag vermeld wordt; hij heeft daar al eerder een opmerking over gemaakt. Met betrekking tot de vormgeving staat bij g. een grafiek. In de vorige template stond ook zo's soort grafiek maar beide grafieken zijn op geen enkele wijze met elkaar vergelijkbaar. De assen zijn onbegrijpelijk, met voor de ene een maximum van 16 miljoen en voor de andere een maximum van 400 miljoen. Hij vraagt om een verduidelijking. Hij vraagt welk percentage van de panden op dit moment in eigendom van de gemeente is. Er kan pas een goede discussie plaatsvinden als de structuurvisie, de grondexploitatie en de ontwikkelingsstrategie er zijn.

De **voorzitter** verzoekt de wethouder om op vier van de geïdentificeerde risico's een nadere toelichting te geven; dat zijn de afhankelijkheid van de regionale politiek, de

externe veiligheid, de concurrentie met andere kantoorlocaties en de grondexploitatie. Verder is een zestal vragen gesteld met betrekking tot het tijdpad en de lange looptijd van het project dat een apart risico zou moeten zijn in het overzicht, de stand van zaken van de gesprekken met de stakeholders, het identificeren van risico's daar waar je niet kwantificeert in het productblad, de grafiek en de aankoop van panden.

Wethouder **Spigt** merkt op dat er nog geen grondexploitatie is, waarmee er dus ook nog geen risico is ten aanzien van de beïnvloedbaarheid. Dat komt pas op het moment dat de structuurvisie is vastgesteld en daar een grondexploitatie onder gelegd wordt.

Wijzigingen in het plan gaan dan invloed krijgen op de grondexploitatie. In het vertrouwelijke stuk staat hoe de verschillende scenario's worden opgebouwd en op welke manier onderzoek wordt gedaan naar die verschillende scenario's en waar met de stakeholders over wordt gesproken. Hij stelt voor om daar in beslotenheid een keer op in te gaan.

De heer **Borsten** merkt op dat hij er van uitging dat de structuurvisie rond de maand mei 2009 zou worden vastgesteld.

Wethouder **Spigt** antwoordt dat de stakeholders graag willen praten, maar zich in deze economische situatie niet hard willen uitspreken.

De **voorzitter** concludeert dat de commissie separaat graag een keer over het vertrouwelijke deel zou willen spreken; die suggestie wordt meegegeven aan de agendacommissie.

Wethouder **Spigt** merkt op dat de externe veiligheid op groen staat, niet omdat dat probleem nu opgelost is, maar omdat het project aan beide zijden buiten de 35 meter contour blijft. Dat is de veiligheidszone die aangehouden moet worden, gemeten vanaf het midden van het spoor. Daarmee is het probleem van de treinen met gevaarlijke stoffen nog niet opgelost; daar moet in de landelijke regelgeving rondom het basisnet een oplossing voor gevonden worden.

De heer **Soy** merkt op dat het dus eigenlijk niet veilig is en dat het probleem bij de landelijke politiek wordt gelegd; hij zou liever zien dat er vooraf over nagedacht wordt.

De heer **Staat** vraagt of de discussie over de externe veiligheid nog wel toegevoegde waarde heeft voor het plan Maasterras; klaarblijkelijk is de bebouwingscontour voldoende om het licht op groen te zetten.

Wethouder **Spigt** antwoordt dat de 35 metercontour geldt voor het hele spoor door Dordrecht. Daar waar je nieuwe ontwikkelingen hebt, moet je buiten die contour blijven.

Er zijn in die zin geen belemmeringen als het gaat om milieueisen en bestemmingsplaneisen om daar een ontwikkeling mogelijk te maken. Dordrecht wil echter nog steeds af van de treinen met gevaarlijke stoffen; de druk op Kijfhoek neemt toe en er wordt dus druk gestudeerd op een alternatief. Maar dat staat los van de ontwikkeling van dit plan.

De heer **Borsten** vraagt hoe het staat met het groepsrisico; dat blijf je houden.

Wethouder **Spigt** antwoordt dat daar ook op wordt getoetst. De contouren zijn randvoorwaardelijk voor de planontwikkeling.

De heer **Borsten** merkt op dat groepsrisico niet werkt met contouren.

Wethouder **Spigt** antwoordt dat de Brandweer het groepsrisico beoordeelt. De veiligheidszones die worden aangehouden hebben ook te maken met de verschillende functies die je ergens neerzet. Daar zijn verschillende maatstaven voor.

Vorige keer zat een deel van het plan binnen de 35 meter contour; er werd van uitgegaan dat het probleem op het spoor zou zijn opgelost. Op het moment dat je dat probleem niet oplost en je buiten de 35 meter contour blijft, dan blijkt planontwikkeling mogelijk te zijn binnen de geldende wet- en regelgeving.

De heer **Van Alphen** vult aan dat er naast de contour voor het groepsrisico duidelijk is gezocht naar functies die daar toelaatbaar zijn, zoals parkeren, groen en water, met andere woorden functies met een lage dichtheid.

De heer **Van den Eijkel** vraagt of bouwen buiten de 35 meter contour vertaald mag worden in een lagere totaalopbrengst van het gebied.

Wethouder **Spigt** antwoordt dat je dan in de discussie terecht komt van hoe naar de optimalisaties is gekeken. Daar zit een aantal varianten in waarbij niet alleen naar de opbrengstkant, maar ook naar de kostenkant is gekeken en of je in staat bent om een grondexploitatiesaldo neer te zetten dat een aanvaardbaar uitgangspunt is voor de verdere planontwikkeling. Er is gekeken naar welke functies je toevoegt, welke functies wat opleveren, op welke plekken, welke plekken interessant zijn, welke plekken je wel en niet ontwikkelt, waar de slimmere ontwikkelingsmogelijkheden zitten en waar je op hele dure plekken zit. Dergelijke afwegingen zitten in die optimalisatievarianten; het lijkt hem goed om daar eens over te praten en dan de cijfers erbij te hebben. Dan wordt zichtbaar wat er gebeurt als je woningen toevoegt of uitneemt.

Voor wat betreft de concurrentie van locaties: die is er nog niet omdat er nog niets gebouwd wordt. Wel moet je kijken of je niet teveel woningen bouwt in eenzelfde segment en van eenzelfde type. Daar is men mee aan het schuiven gegaan om na te gaan of er niet wat meer grondgebonden woningen konden worden toegevoegd ten opzichte van appartementen. Er is gekeken naar de plannen die in ontwikkeling zijn en wanneer die op de markt komen. Dan blijkt dat het Maasterras achteraan zit; de actuele concurrentie komt daar niet mee in conflict. Het kan wel betekenen dat je tussentijds nog wijzigingen krijgt in je deelplanopgaven, maar dat kan in de tijd gezien enorm fluctueren. Natuurlijk is de looptijd en de fasering van het project zodanig dat je misschien een stijging en een daling van de markt mee zult gaan maken; je spreekt over een ontwikkeltijd van tien of vijftien jaar. Dat is niet te overzien. Wat je wel kunt doen is op basis van aannames inschatten wat je aan woningtypes zou kunnen ontwikkelen en waar behoefte aan komt. In het segment grondgebonden woningen zijn weinig plannen. In die zin is ook gekeken naar die optimalisatieslag om te kijken of er wat minder in de concurrentie terecht zou komen.

Mevrouw **Van den Berg** vraagt naar de concurrentie op de kantorenmarkt.

Wethouder **Spigt** antwoordt dat het Maasterras al is opgenomen in de Drechtstedelijk vastgestelde kantorenstrategie; hij kan zich voorstellen dat die een keer Drechtstedelijk herijkt wordt vanwege de veranderende markt. Bij een terugval in de markt zou het kunnen zijn dat je moet gaan schuiven met je aantal vierkante meters of dat je minder vierkante meters tegelijkertijd produceert en dat over een langere periode uitsmeert; dat soort afwegingen moet allemaal nog gemaakt worden. Hij kan zich voorstellen dat er nog eens goed gekeken wordt of een wijziging nodig is op basis van de actuele situatie, of dat je even afwacht en bekijkt welke partijen zich nog aandienen. Het Maasterras zat ook met kantoorontwikkeling achterin; Amstelwijck zit voorin en daar zijn afspraken over. Mevrouw **Van den Berg** merkt op dat er met Amstelwijck ook al problemen zijn; als dat slecht blijft gaan, vraagt ze of het Maasterras dan niet wordt bijgesteld, ook al zit het verder weg in de tijd.

Wethouder **Spigt** antwoordt dat dat te maken heeft met in hoeverre je kunt faseren in de verschillende plandelen. Normaal gesproken worden kantoren niet gebouwd als daar nog geen huurders van bekend zijn. Het Maasterras is een spoorlocatie met een bepaald type kantoren en is daarmee interessant voor een andere doelgroep dan Amstelwijck. Misschien moet je kiezen voor meer differentiatie en denken aan hoogwaardige flexibele kantoorverzamelgebouwen. Die vraagstukken zijn ook bij de stakeholders aan de orde; die willen best beleggen en zijn daarbij op zoek naar een zo groot mogelijke flexibiliteit. Daar worden nu geen concrete toezeggingen op gedaan.

De heer **Van den Eijkel** merkt op dat in de positionering sprake was van een bovenregionale ambitie; als er gesproken wordt over kantoorverzamelgebouwen hoort hij wel een andere definitie.

Wethouder **Spigt** antwoordt ontkennend. Bedrijven kijken naar een andere opzet omdat ze minder personeel hoeven te huisvesten; het thuiswerken neemt toe. Dat kan een heel nieuw kantoorconcept zijn dat juist wel bovenin de markt zit en juist wel in die bovenregionale behoefte voorziet. De vierkante meterprijzen in Breda en Rotterdam liggen stukken hoger, terwijl de bereikbaarheid van Dordrecht ten opzichte van die twee locaties heel goed is. Er is dus sprake van een gunstig concurrentieprofiel.

De heer **Soy** merkt op dat de belangrijkste vraag is wat de behoefte is op die plek.

Wethouder **Spigt** antwoordt dat daar het gesprek met de stakeholders over gaat; een belegger die een locatie ontwikkelt wil daar ook graag een huurder voor hebben. Dat betekent dat op het moment dat een belegger een huurder kent, er maatwerk wordt geleverd. Het is heel prettig om te horen dat mensen het een interessante locatie vinden ten opzichte van een Rotterdam en een Breda. Daarmee is echter nog niet gezegd dat je die vierkante meters kantoren ook kunt realiseren.

Het risico van de afhankelijkheid van de regionale politiek is op dit moment nog laag; de voorbereidingsbudgetten zijn al afgesproken en beschikbaar. Pas aan het eind van het jaar, als het structuurplan er is en er over een grondexploitatie gesproken gaat worden en er afspraken gemaakt worden over de partijen met wie je gaat ontwikkelen, ontstaat er wel een discussie met de afhankelijkheid van de regionale politiek. Dan is een overdracht van het plan aan de ROM-D aan de orde met de mogelijke risico's die dan bij het Drechtstedenbestuur als opdrachtgever terecht komt. Daarmee is het uit handen van Dordrecht en ontstaat een heel ander soort beeld. Maar dat is op dit moment nog niet aan de orde omdat de budgetten geregeld zijn.

De heer Van Alphen vult aan dat marktpartijen behoedzaam zijn als het gaat om de afzetbaarheid op dit moment. Het ambitieniveau wordt wel nadrukkelijk onderschreven, met name voor het Weeskinderendijkgebied; daar is vandaag nog over gesproken. De gemeente zit daar met de stakeholders behoorlijk op één lijn; zij hechten minstens zo sterk aan ambitie en kwaliteit. Ze zijn er heilig van overtuigd dat dit de plek is in de regio waar het moet gebeuren.

Flexibele kantoren is een thema waar nadrukkelijk met partijen over wordt gesproken, en over uitwisselbaarheid van functies. Je bouwt immers voor een hele lange periode, waarin de economie ups en downs zal kennen. Soms moet een kantoor een woning kunnen worden en andersom; die flexibiliteit willen zowel de gemeente als de stakeholders nadrukkelijk in de plannen hebben.

Wat de grafiek betreft is de vorige keer het totale planrisico opgenomen; er is een inschatting gemaakt van het totale benodigde bedrag om het gebied te realiseren. Dat is nu aangepast omdat er nog geen grondexploitatie is vastgesteld en er dus nog niets over gezegd kan worden. De grafiek geeft nu het voorbereidingskrediet weer ad 16 miljoen. De heer **Borsten** verzoekt om volgende keer dan dezelfde schaal te hanteren uit het oogpunt van monitoring.

Wethouder **Spigt** zegt dit toe. Ten aanzien van het aantal woningen is een taxatie uitgevoerd bij alle mensen; er is een contra-expertise uitgevoerd en daar volgen aanbiedingen op. De mensen kunnen bepalen of ze op dat aanbod in willen gaan. Dat traject loopt.

De heer **Van Alphen** vult aan dat er van de 38 woningen die nog niet aangekocht waren, er 25 gebruik hebben gemaakt van het voorstel van de gemeente. Daar is getaxeerd; 2 of 3 hebben meteen ja gezegd en anderen hebben aangegeven dat ze de waarde veel te laag vonden en zouden blijven zitten. Begin juni is door Ooms Makelaardij een contra-expertise uitgevoerd op vier willekeurig gekozen woningen om de taxatie van de gemeente te toetsen. Daar volgt nog een kleine bijstelling uit en volgende week krijgen die bewoners een definitief voorstel. Uiterlijk 1 september wordt een besluit verwacht; de mensen hebben zodoende de tijd om er goed over na te denken en zich goed te laten adviseren.

Mevrouw **Van den Berg** merkt op dat de planning van maart 2009 is opgeschoven naar mei 2009 wat de grondexploitatie, de ontwikkelstrategie en de structuurvisie betreft; dat wordt ook weer later.

Wethouder **Spigt** antwoordt dat er een afspraak is gemaakt dat de structuurvisie er aan het eind van het jaar zou moeten zijn. Dat kan nog steeds. Die is nodig omdat het van belang is om het bestemmingsplan te actualiseren voor dit gebied. Er zijn eigenaren die op basis van het huidige bestemmingsplan misschien een bedrijf willen vestigen dat misschien helemaal niet past in het gewenste beeld. Aan die partijen is gevraagd om geen plannen in te dienen; gebeurt dat toch, dan zal de gemeente niet akkoord gaan als het plan niet voldoet aan de eisen. Er moet wel een nieuw bestemmingsplan komen en daarom is het van belang om tegen het eind van het jaar die structuurvisie te hebben.

Mevrouw **Van den Berg** vraagt of dat betekent dat de planning in elkaar gedrukt wordt; de eindtijd blijft immers hetzelfde.

Wethouder **Spigt** antwoordt dat er meer tijd wordt uitgetrokken om het overleg met de stakeholders goed te voeren. Er wordt niet meteen getekend; daarom zijn er verschillende varianten neergelegd. Daar komt ook weer extra informatie uit die mogelijk van belang is voor de opbouw van de structuurvisie. In het najaar kan hopelijk de concept structuurvisie met de raad worden besproken. De eindplanning gaat wat hem betreft niet schuiven.

De heer **Van Alphen** vult aan dat de afstemming tussen de verschillende regionale programma's, zoals Stadswerven, Noordoevers en dergelijke nadrukkelijk moet worden meegenomen. De kredietcrisis zorgt voor vertraging. Je moet je ogen niet sluiten voor wat er in de rest van de regio gebeurt; voor die afstemming is wat tijd nodig.

De heer **Borsten** merkt op dat in december 2008 de risicoanalyse is geactualiseerd; hij vraagt of deze beschikbaar is voor de raad.

Dat is het geval; deze wordt meegenomen bij de vertrouwelijke behandeling van de optimalisatie.

De heer **Soy** merkt op dat de behoefte zonder crisis misschien hoger zou zijn. Hij vraagt of het niet te vroeg is om te bepalen wat voor kantoren daar komen en stelt voor te wachten tot de crisis volledig voorbij is en dan pas te kijken naar de indeling. Misschien kun je dan mooiere bedrijven binnenhalen.

Wethouder **Spigt** antwoordt de heer Soy gelijk heeft en ongelijk. Op het moment dat je gaat ontwikkelen is het van belang dat je goed kijkt wat je op dat moment in de markt kwijt kan. Aan de andere kant moet je nu wel een aantal uitgangspunten nemen en die zijn in de Kantorenvisie geformuleerd ten aanzien van aantallen en vierkante meters en geprognosticeerde grondopbrengsten. Op het moment dat je feitelijk aan een planontwikkeling toekomt, actualiseer je de grondexploitatie. Op dat moment ben je weer in staat om je per plandeel opnieuw te buigen over de kwaliteitseisen die je stelt.

De **voorzitter** dankt voor de beantwoording.

De agendacommissie wordt verzocht om de behandeling van de vertrouwelijke bijlage van de Raadsinformatiebrief te agenderen, inclusief de geactualiseerde risicoanalyse. Hij sluit de vergadering.

VERSLAG VAN DE VERGADERING VAN DE ADVIESCOMMISSIE D.D. 11 JUNI 2009 Grote projecten – **SPORTBOULEVARD en GEZONDHEIDSPARK**

Voorzitter: Dhr. A.G. Hoogerduijn
Secretaris: Mw. L.D.H. Arlman-Rosier
Verslag: Mw. E. Vermeer

Aanwezig
Dhr. E. Linnert, ECO-Dordt/D66
Dhr. P.J.T. Tiebosch, ECO-Dordt/D66
Dhr. A. Karapinar, fractie Karapinar
Dhr. W.J.M. Nederpelt, GroenLinks
Mw. L.J. Kuhlemeier-Booij, BETER VOOR DORDT
Dhr. D.F.M. Schalken, BETER VOOR DORDT
Dhr. J. Rakhorst, VVD
Dhr. H. Mostert, ChristenUnie/SGP
Dhr. F. Riet, CDA

Namens het college is aanwezig wethouder J. H. Lagendijk
Namens de ambtelijke organisatie is aanwezig de heren R.A. van der Wal en P. Leijten

De **voorzitter** opent de vergadering.

Gezondheidspark

De heer **Karapinar** vraagt met betrekking tot de punten 4 en 6 op de laatste bladzijde naar de stand van zaken. 'Nauwgezet volgen' vindt hij onvoldoende als het gaat om tegenvallende grondafname.

De heer **Tiebosch** merkt op dat hij graag wat meer hoort over de woningen, in het kader van het artikel dat vandaag in de krant stond. Als bij de Sportboulevard gesproken wordt over een risico waarin Sportboulevard en Gezondheidspark aan elkaar gekoppeld worden, dan moet dat ook bij het Gezondheidspark als risico genoemd worden. Hij mist informatie met betrekking tot de komst van het hostel.

De heer **Mostert** spreekt zijn zorg uit over of er voldoende woningen verkocht zullen worden. De commerciële bedrijven laten het mogelijk afweten; hij vraagt of dit kan leiden tot een tegenvaller van misschien wel miljoenen euro's.

Mevrouw **Kuhlemeier** vraagt in welk programma het evenemententerrein is opgenomen; het staat wederom in beide projecten vermeld. Er is onvoldoende synergie in de samenwerking tussen Sportboulevard en Gezondheidspark; dat vormt een bedreiging voor de uitgangspunten. Ze vraagt welke financiële gevolgen dit risico kan hebben. Ze vraagt welk risico de gemeente loopt door de komst van het hostel, waardoor de relatie met Multi en het ziekenhuis mogelijk op scherp komt te staan. Ze vraagt of er een raming is van de financiële risico's nu het hostel op de Amnesty Internationalweg komt. Ze vraagt naar het financiële risico wanneer de grond niet wordt afgenomen voor de woningbouw.

De heer **Nederpelt** merkt op dat er sprake is van een mogelijk herontwerp van de rotonde aan de Overkampweg; hij ziet de mogelijke kosten daarvan niet terugkomen in dit verhaal. De BDB index voor bedrijfsgebouwen schijnt niet toepasbaar te zijn voor dit project; hij heeft begrepen dat er sinds kort ook een BDB index is voor bijzondere projecten. Hij vraagt of het niet handig is om daarbij aan te sluiten.

De heer **Riet** vraagt naar de financiële risico's van een latere oplevering van parkeergarage D. Hij vraagt naar de gevolgen van een mogelijke vertraging bij de bouw van de appartementen, de mogelijke kosten van de komst van het hostel en van het ontbreken van synergie. Synergie was juist de kracht van dit project; als dat ontbreekt, moet je nadenken over de mogelijke gevolgen.

De heer **Rakhorst** vraagt welke invloed de financiële crisis heeft op met name de middenzone.

Wethouder **Legendijk** merkt op dat de risico's ad 5,7 miljoen voortkomen uit de risicoanalyse die is gemaakt bij het herziene Masterplan; met dit bedrag wordt rekening gehouden in het grondbedrijf. Het is wel zo dat de analyse van september 2008 dateert; rond die tijd is de crisis ongeveer gestart. Deze zomer wordt een actuele grondexploitatie gemaakt, die in de tweede helft van dit jaar gereed zal zijn.

De heer **Tiebosch** merkt op bij interruptie dat in de template op blz. 10 staat dat er in april 2009 een actualisatie beschikbaar is.

Wethouder **Legendijk** antwoordt dat er in april een rapportage zou verschijnen. In de toelichting bij het risicoprofiel staat dat de bovengenoemde risicobedragen zijn gewogen op basis van kansen en zijn overgenomen uit de risicoanalyse van bureau Metrum ter kennisname in de raad van 3-2-2009. De risicoanalyse is bij bureau Metrum belegd en die maakt periodiek (jaarlijks) een analyse. Op basis daarvan wordt ook naar de actualisatie van de grondexploitatie gekeken. Er is zoveel in de markt gaande, dat het gevoel heerst dat het nuttig is om dit nu weer te doen.

De grondafnamerisico's die in het risicoprofiel zijn genoemd, zijn risico's die de gemeente loopt omdat de verwachte opbrengsten daarvan, met name van woningen, kantoren en retail, marktrisico's kennen. Die zijn berekend en in de risicoparagraaf terechtgekomen. In die zin is er al een beetje rekening gehouden met de markteffecten.

Dat heeft geleid tot heftige discussies met de projectontwikkelaar. Als je in de middenzone alleen bedrijvigheid toestaat die direct te maken heeft met gezondheid of sport, dan beperk je daarmee de uitgifte van kantoren en retail. Er is natuurlijk druk vanuit de projectontwikkelaar om zo weinig mogelijk regels op te leggen. Er wordt bekeken hoe je onnodige beperkingen op de uitgifte kunt voorkomen; tegelijkertijd moet het concept zoveel mogelijk beschermd worden. Dat betekent dat commissies dit moeten beoordelen en dergelijke. Je moet besluiten of je dit ook in het bestemmingsplan wilt vastleggen. Daar moet je het over eens worden.

De veronderstelling dat het risico vooral te maken heeft met de drie woontorens berust op een misverstand. Er is inmiddels een realisatieovereenkomst afgesloten met termijnen waarop de ontwikkelaar de grond moet afnemen. Die afnameplicht is niet afhankelijk van verkoop van woningen, maar is tijdgerelateerd.

Mevrouw **Kuhlemeier** vraagt naar de ontbindende voorwaarde op blz. 14 met betrekking tot de 70% voorverkoop.

Wethouder **Legendijk** antwoordt dat dit niet over de drie woontorens gaat; er moet nog veel meer grond worden uitgegeven. In totaal moet er 14 of 15 miljoen worden verdiend als bijdrage aan de kosten van het project; het risico ligt met name in de middenzone en Multi wijst daar terecht op. Zij kunnen alleen voortbestaan als ze geld verdienen.

Afhankelijk van hoe de markt zich ontwikkelt, loop je daar een risico. Stel dat er een hele grote retailer is in de sport of de gezondheid die ineens 3.000 m² wil afnemen; dat zou voor een deel de redding voor de middenzone kunnen zijn, maar dat kan niet zomaar. Daar liggen regioafspraken onder en het geeft een onvoorziene belasting op het gebied. Hij wil meebewegen en is niet van plan om het probleem van de projectontwikkelaar over te nemen, maar er moeten wel oplossingen komen.

De heer **Karapinar** merkt op dat er dus vertraging kan ontstaan.

Wethouder **Legendijk** antwoordt dat er nog een beetje tijd is, hoewel er ook tijd nodig is voor het ontwerp. De bestaande sportaccommodaties moeten eerst nog worden gesloopt en opgeleverd. Er lopen dus serieuze gesprekken over mogelijke oplossingen. De ontwikkelaar vindt ook nog steeds dat het concept ook na de crisis profijt zal opleveren en wil het echt goed doen, maar als je alles tot achter de komma in het bestemmingsplan gaat regelen, wordt het wel lastig. De gemeente wil het concept niet loslaten, maar de bereidheid om te praten is er.

De heer **Tiebosch** merkt op dat faillissementsrisico's bij projectontwikkelaars niet worden genoemd.

Wethouder **Legendijk** antwoordt dat dit nauwlettend gevolgd wordt, voor zover mogelijk. Multi schermt met nieuwe projecten; dat is geverifieerd en dat klopt.

Op basis daarvan zegt Multi in staat te zijn om dit project verder te brengen, maar zij stellen dat dit mede afhankelijk is van de ruimte die ze krijgen. Over tien jaar moet het concept er staan; daar moet zekerheid over zijn. Voor een deel zijn de risico's al in de vorige analyse opgenomen.

Waar het inhoudelijk op uitkomt, zal naar verwachting na de vakantie ook bij de raad bekend zijn. De keuzes die gemaakt moeten worden, moeten financieel worden vertaald en daarom komt er een nieuwe grondexploitatie, dan wel een actualisatie daarvan.

De synergie is ook of de gezondheidszorgorganisaties en de sportorganisaties (Optisport) en het ziekenhuis voldoende op elkaar georiënteerd zijn om te zien of ze dingen samen kunnen doen. Het ziekenhuis heeft veel werk gehad aan haar eigen zaken en dat geldt ook ten aanzien van de Sportboulevard. De bouw van het ziekenhuis gaat als een speer en bij de Sportboulevard is er met de komst van de exploitant, Optisport, zicht op een nieuwe basis om te bezien wat zij samen kunnen doen. Optisport oriënteert zich ook landelijk op hun relatie met zorg en zorgverzekeraars.

De gemeente participeert door contact te leggen met gezondheidsorganisaties die brood zien in fysio of medische begeleiding of sportgeneeskunde in combinatie met het ziekenhuis; dat is trager op gang gekomen dan verwacht. Hij is er niet pessimistisch over, maar de markt moet wel mee willen werken.

Met betrekking tot het hostel constateert hij dat er met het ziekenhuis sowieso geen sprake is van een gespannen relatie vanwege het hostel.

De meningen waren verdeeld; er was wat zorg met betrekking tot het personeel en de veiligheid, maar er waren ook mensen die aan De Grote Rivieren refereerden, waar mensen zitten met ernstige gedragsproblemen. De brief is vooral een signaal om het beheer heel serieus te nemen en dat doet de gemeente ook.

Multi zit er formeel een stuk strakker in, maar dat beïnvloedt niet de relatie of de kwaliteit van de discussies. Stel dat het hostel de uitgeefbaarheid van de naastliggende grond aantoonbaar beïnvloedt, dan heb je een discussiepunt. De gemeente durft dat risico wel aan, gezien de ervaringen elders. Hij zou de komende maanden willen afwachten, met name de discussie over het beheerplan en de begeleiding. Ook het realiseren van de middenzone houdt hier verband mee. Hij zou het effect van het hostel even willen afwachten. Er wordt wel gekeken of er een berekening op losgelaten kan worden; zo ja, dan wordt die meegenomen in de nieuwe grondexploitatie.

Deze BDB index schijnt de meest adequate te zijn; hij zal navraag doen hoe het precies zit. Hetzelfde geldt voor de rotonde.

De heer **Karapinar** verwijst naar blz. 17 dat er rekening moet worden gehouden met prijsstijgingen tijdens de uitvoeringsfase van 3,5 – 6%. Hij vraagt of die met bouwkosten te maken hebben.

Wethouder **Lagendijk** antwoordt dat dit inderdaad kosten zijn gedurende de bouw. Die kun je desgewenst aan de voorkant afkopen, maar je kunt ook bezien hoe het zich ontwikkelt. De Sportboulevard loopt natuurlijk al geruime tijd. Een paar procent tikt al behoorlijk door op een dergelijke investering, maar er wordt rekening mee gehouden dat de markt rustiger wordt, waardoor je met minder prijsstijgingen rekening hoeft te houden.

De heer **Van der Wal** merkt op dat het evenemententerrein ooit in de Sportboulevard zat, maar dat is op enig moment om moverende redenen ondergebracht bij de grondexploitatie van het Gezondheidspark. Het hoort definitief in het Gezondheidspark. Hij belooft er op toe te zien dat het woord evenemententerrein niet meer in de aanhef zal staan. De BDB index kent inderdaad allerlei verschillende typologieën; hier wordt de bedrijfsgebouwenvariant gebruikt. Hij heeft geen weet van een index voor bijzondere projecten; hij zou dat ook raar vinden, als je bekijkt hoe die samenstelling plaatsvindt. Bij de Sportboulevard is de index benoemd in het contract.

Conclusie: de rapportage is voldoende besproken. Er komt in ieder geval voor de begroting een actualisatie van de grondexploitatie en een aangepaste risicoanalyse.

Sportboulevard

De heer **Tiebosch** merkt op dat de rapportage dateert van april 2009; de brief dateert van maart 2009 en dan zou je verwachten dat het aanbestedingsrisico aangegeven zou kunnen worden; dat staat nu op oranje. Hij vraagt om duidelijkheid. Hij vraagt naar de stand van zaken ten aanzien van de overeenkomsten met de verenigingen en de ondertekening van de exploitatie.

De verenigingen geven een signaal af over de parkeertarieven die straks gaan aflopen. Hij vraagt of er bij het bouwen faillissementsrisico's zijn. In Rotterdam komt ook een schaatsbaan; hij vraagt welk risico dat met zich meebrengt voor Dordrecht.

De heer **Mostert** vraagt of ook na indexering een en ander binnen de actuele raming blijft. Ten aanzien van de samenwerking tussen Sportboulevard en Gezondheidspark vraagt hij of die inderdaad risicovol is en wat dat voor consequenties kan hebben. Als het bouwproces vertraagt, vraagt hij of de kosten te compenseren zijn. Dat kan uiteraard niet als de prijzen vast liggen. Er zijn ondernemers die op dit moment zitten te springen om werk; daar zou de gemeente misschien voordeel kunnen behalen.

Mevrouw **Kuhlemeier** sluit zich aan bij de vraag van de heer Tiebosch inzake de parkeertarieven.

De heer **Nederpelt** vraagt of inmiddels helder is wat de risico's zijn ten aanzien van de overgang van het personeel.

Wethouder **Lagendijk** antwoordt dat de aanbestedingsrisico's inderdaad betrekking hadden op de exploitatie. Inmiddels is het contract getekend, waarmee het risico bij de exploitant ligt. Risico C, de overgang van het personeel, kent een voorziening die nog steeds afdoende is, maar er lopen nog gesprekken met de bonden over secundaire randvoorwaarden, zoals pensioenen. Hij verwacht daar wel uit te komen, ook omdat Optisport al verschillende van deze privatiseringen heeft meegemaakt en dus ook de marges kent.

De verenigingen krijgen allemaal een eigen ruimte die ingepast moeten worden in het casco dat nu wordt gebouwd. Dat loopt op zich goed, al zijn er wel eens communicatiestoornissen. De relatie tussen de zwemverenigingen en Optisport was wel aan wat massage toe; ook daar is in geïnvesteerd. Het contact loopt inmiddels redelijk en partijen zijn er beiden van overtuigd dat ze er samen uit moeten komen om er wat moois van te maken. Ook over de uitkoop heeft hij het gevoel dat dit snel afgerond kan worden. De verenigingen moeten contracten tekenen, maar willen, heel begrijpelijk, eerst zekerheid hebben of ze het ook kunnen betalen. Daar zit een politieke discussie bij over het parkeren. Je kunt afzien van betaald parkeren, maar dat heeft direct consequenties.

De heer **Tiebosch** merkt op bij interruptie dat je net als bij de middenzone hier ook kunt meebewegen.

Wethouder **Lagendijk** antwoordt dat dit ook aan de raad is. Het is een kwestie van geld. Er zijn twee regelingen getroffen in de sfeer van vergoedingen en in de sfeer van sympathieke tarieven in de avonduren en weekeinden.

Er moet een voorstel komen; als je de beleidsuitspraken met betrekking tot betaald parkeren respecteert, moet je dat in de sportbegroting op een of andere manier verwerken. Dat moet nog bekeken worden. Natuurlijk moet je niet wachten tot alle verenigingen zijn omgevallen, maar je moet wat hem betreft wel even afwachten wat de nieuwe accommodatie te bieden heeft versus de bereidheid om daar iets voor te betalen. De directeur van het sportbedrijf, de projectleider en hijzelf gaan nog een keer praten met de voorzitters van de verenigingen. Het concept drijft op de kracht van de verenigingen; hun probleem is daarmee ook het probleem van de gemeente. Dat wil niet zeggen dat je er meteen een zak geld bij moet leggen, maar dat betekent dat beide partijen, sportverenigingen en gemeente, een oplossing moeten willen vinden. Welke, dat hangt af van de situatie en de analyse die je op dat moment maakt. Voor sommige leden en bestuursleden is een intentieverklaring daartoe voldoende; voor anderen geldt dat ze boter bij de vis willen. Die gesprekken hoopt hij binnen enkele weken af te kunnen ronden. Hij heeft het gevoel dat het vooral hangt op het aspect van het betaald parkeren. Hij zal het verzoek van de heer Tiebosch om na de zomer te rapporteren, graag honoreren.

De **voorzitter** merkt op dat er dinsdag a.s. een ingekomen stuk op de agenda staat hieromtrent; hij verwacht dat enkele fracties een kopie van het antwoord willen hebben om te bespreken.

Wethouder **Lagendijk** antwoordt dat er binnen een paar weken met de verenigingen wordt gesproken met het doel om er uit te komen.

De heer **Karapinar** vraagt of er een risico is dat het betaald parkeren in zijn algemeenheid omhoog gaat.

Wethouder **Lagendijk** antwoordt dat er recent beleid is afgesproken. Daarbinnen beweegt ook de tarifiering van het Gezondheidspark zich. Als je daar iets wilt doen voor sporters moet je het niet zoeken in een verandering van het parkeerregime, maar dan zou je dat via het sportbeleid moeten compenseren. Hij noemt als voorbeeld een zwembadkaartje inclusief uitrijdkaart, maar hij is nog niet zover. Nu al krijg je een heel ander gevoel als je daar rondloopt, dat daar iets geweldigs ontstaat. Hij zou nog even de bereidheid van de mensen willen afwachten om daar wat voor te betalen.

De heer **Mostert** vraagt of er ook een risico speelt rond Heijmans; die heeft wat problemen.

Wethouder **Lagendijk** antwoordt dat hem niets bekend is van problemen.

De sporthal en het zwembad lopen geheel conform de planning; de ijshal loopt iets achter op schema.

Er wordt gekeken of dat in de loop der tijd kan worden ingehaald, want de kosten lopen door bij vertraging; daar wordt secuur naar gekeken. Maar er is op dit moment geen reden tot een ernstige waarschuwing. Synergie is een belangrijk aandachtspunt; het was ook enigszins gekoppeld aan de exploitatiediscussie. Volgens hem loopt het na een moeilijke start nu goed.

De **voorzitter** concludeert dat de rapportage voldoende is besproken. Ten aanzien van parkeren is een toezegging gedaan; dit wordt na de zomer besproken met de raad. Hij sluit de vergadering.

VERSLAG VAN DE OPENBARE VERGADERING VAN DE ADVIESCOMMISSIE D.D. 11 JUNI 2009 GROTE PROJECTEN: ACHTEROM/BAGIJNHOF EN STADSWERVEN

Voorzitter: Mw N. de Smoker – van Andel

Secretaris: Mw. W.V.E. Verboom

Verslag: Erna Verveer, Getikt! Notulistenbureau af digitale bestanden

Aanwezig:

Dhr. E. Linnert, ECO-Dordt/D66

Mw Y. van den Berg, GroenLinks

Dhr. A.G. Hoogerduijn, ChristenUnie/SGP

Dhr. P.H. Sleeking, BETER VOOR DORDT

Dhr. J. Rakhorst, VVD

Mw J. Heijmans, PvdA

Dhr. J.C.C. Bruggeman, CDA

Namens het college zijn aanwezig wethouders Spigt en Van den Oever

Namens de ambtelijke organisatie is aanwezig de heer J. Rau.

De **voorzitter** opent de vergadering.

Stadswerven

De heer **Linnert** vraagt wat actualisatie van de grondexploitatie inhoudt en waarom dat risico laag wordt ingeschat.

Mevrouw **Heijmans** mist enkele risico's, namelijk dat het rijk niet goedkeurt dat er een brug op de Kop van de Staart komt. Ze zou dat risico graag opgenomen zien.

Ten tweede het risico van de extra investeringen die nog kunnen komen en die benoemd zijn onder punt e.; volgens haar moeten die ook bij de risico's genoemd worden.

De heer **Hoogerduijn** merkt op dat de raad nog concreet zou kunnen terugkomen op het tempo van realiseren en de volgorde; hij vraagt of dat bevestigd kan worden.

Wethouder **Spigt** geeft aan dat de brug kan worden opgenomen als risico;

Rijkswaterstaat heeft aangegeven dat een brug mogelijk is, maar het is een planrisico zolang er nog geen vergunning ligt. De extra investeringen zijn op dit moment geen risico; dat verandert als het besluit is genomen en er dekking moet worden gezocht in de exploitatie van de grond.

Bij het stedenbouwkundig plan kun je inderdaad exacter zijn met betrekking tot de fasering; dan kun je ook aangeven welke projectdelen of deelgebieden binnen het bestemmingsplan kunnen worden uitgevoerd. Dan is het risico minder dan wanneer je nog bestemmingsplanwijzigingen moet realiseren, omdat daar een tijdstraject achter zit waar je geen invloed op hebt. Die fasering zal dus zeker worden aangegeven.

Wethouder **Van den Oever** merkt op dat het bij alle risico's goed is om te kijken op welke manier ze gekwantificeerd worden. Bij de actualisatie van de grondexploitatie staat groen. dat wil niet zeggen dat het actualiseren van de grondexploitatie an sich een risico is, maar dat de uitkomst van de actualisatie van de grondexploitatie op basis van het stedenbouwkundig plan tegenvalt, oftewel dat het vraagt om meer of minder investeringen. Het risico dat daar meer of minder bestuurlijke draagvlak voor is, is natuurlijk wel een behoorlijk risico. In aansluiting op hetgeen wethouder Spigt zei: dit verkeert nog in de Masterplan fase. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan kun je er pas echt een goede grondexploitatie onder leggen en dan zul je pas echt kunnen zien, ook met betrekking tot de fasering, want die maakt één op één onderdeel uit van hoe een grondexploitatie vervolgens positief of negatief beïnvloed wordt - in hoeverre kun je kosten achteruit schuiven of opbrengsten naar voren halen – pas bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan met het bijbehorende financiële plaatje kun je pas echt de totale risico's en de beheersmaatregelen vaststellen. In dat licht bezien staat hij op groen; de verwachting is namelijk dat een aantal van de effecten die met het actualiseren van de grondexploitatie op zullen treden, een aanvaardbaar risico zullen geven, ook gegeven de discussies die tot op heden gevoerd zijn. Dan blijft het grootste risico wat in deze rapportage op oranje staat, het primaire risico.

De **voorzitter** concludeert dat de vragen zijn beantwoord. De brug wordt opgenomen als risico totdat Rijkswaterstaat definitief heeft ingestemd. Als er meer duidelijkheid is over de fasering wordt die waar nodig opgenomen in de risico's; datzelfde geldt voor de grondexploitatie, mocht dat andere berekeningen geven dan zoals het er nu uitziet. De template Stadswerven is daarmee afgerond.

Achterom/Bagijnhof

Wethouder **Van den Oever** merkt op dat het risico contractvorming Van Pelt op groen staat en geeft vooraf een toelichting. Inmiddels heeft MediaMarkt Nederland toestemming gekregen van het moederbedrijf en is het investeringsvolume vrijgegeven. Dat betekent dat het contract tussen Van Pelt en MediaMarkt nog wel een risico is vanwege de financiële crisis en de zekerheden die banken vragen; hij hoopt dat ook deze laatste hobbel snel genomen kan worden.

De heer **Bruggeman** vraagt, gezien de vele problemen bij dit project, of de eindplanning wordt gehaald. Dat is mei 2010 voor de integrale oplevering. In het licht van risico nummer 4 wordt opgemerkt dat de verschillende plannings van de verschillende onderdelen heel goed op elkaar moeten worden afgestemd. Deze maand zou het hoogste punt bereikt moeten worden van het gebouw Achterom oost en de parkeergarage; hij vraagt of dat is gelukt. Op enkele punten moeten nog voorlopige en definitieve ontwerpen worden opgeleverd; die zijn er nog niet. Hij vraagt in hoeverre dat een risico is voor het halen van de einddatum mei 2010. Datzelfde geldt voor de oplevering van gebouw Achterom oost en de parkeergarage.

De heer Hoogerduijn gaat in op de outcome doelstellingen onder punt a. Het lijkt of dat geschreven is nadat de kredietcrisis was aangevangen en dat dit de remedie is om het centrum van Dordrecht wat impulsen te geven. Hij zou het willen onderstrepen; juist deze drie punten zijn interessant als het gaat om de economische crisis. Voorafgaand aan alle templates is er een algemene leeswijzer opgenomen met een stukje over de gevolgen van de economische crisis. Er wordt ondermeer gesproken over anticyclisch handelen; hij vraagt hoe B&W daar tegenaan kijkt bij dit project. Hij denkt dan aan het onderdeel ontwikkelingsvisie Visstraat, de openbare ruimte en dergelijke.

De Rechtbank heeft recent een negatieve beslissing genomen ten aanzien van de Muizentrap; hij vraagt wat daar mee gaat gebeuren.

De heer **Linnert** vraagt naar de kwestie van de staatssteun en vraagt wat er gebeurt als daar een negatieve uitspraak over gedaan is; moet dan het project stilgelegd worden? Dan is dat een enorm risico voor het project.

De heer **Sleeking** merkt op dat niet gemeld wordt wat de omvang van het deficit zou kunnen zijn; hij vraagt of dat 5 ton bedraagt, gezien de kleur.

Het bestemmingsplan wordt niet meer benoemd als een mogelijk risico; hij vraagt of er aanleiding is om daar wat extra aandacht voor te vragen.

Planschadeclaims worden ook niet aangegeven als een mogelijk risico; hij kan evenmin vinden wat de kosten van vertraging zijn tot nu toe, en waar dat weggezet wordt.

Mevrouw **Van den Berg** merkt op dat de onderhandelingen met Van Pelt naar een einde lopen. Ze vraagt of dat ook zo is.

Wethouder **Spigt** antwoordt dat de bouwplanning vast ligt op mei 2010; de bouwer heeft aangegeven dat hij misschien zelfs al eerder een aantal delen zou kunnen opleveren. Wat betreft de wijze waarop de plannings een risico in zich hebben als het gaat om het in elkaar schuiven van de verschillende bouwactiviteiten, is het zo dat de start van de bouw van het deel van Pelt wel wat zal gaan conflicteren met de opleveringen aan de andere kant. Je zult in het bouwteam dus nauwkeurige afspraken moeten maken om overlast te voorkomen voor de bedrijven die de bevoorrading moeten doen aan de Achteromplaats. Daar wordt rekening mee gehouden; het is vooral aan de bouwers om daar goede afspraken over te maken en dat is ook verteld. In extern stuurgroepverband komen die plannings ook aan de orde.

Wat het naar voren halen van investeringen betreft, is dit aan particuliere partijen. Op het moment dat die geconfronteerd worden met banken die driedubbele zekerheden vragen als het gaat om de financiering hetgeen zou kunnen leiden tot financieringsproblemen, zou het te overwegen zijn dat de gemeente aan het ministerie meldt dat de realisatie van een plan onmogelijk wordt gemaakt door de aanvullende eisen die banken stellen. Hij zou dat heel pijnlijk vinden in een tijd van economische crisis. Wat de inzet van de gemeente betreft wordt de openbare ruimte versneld uitgewerkt in een definitief ontwerp. Tussentijds zullen nog wat maatregelen getroffen moeten worden. Het zal niet lukken om als gemeente investeringen naar voren te halen; die zitten allemaal in de bouwplanning van Van Pelt. Dan praat je over de verborgen kunstuiting.

Het vonnis van de rechter omtrent de muizenrap leidt ertoe dat er extra informatie wordt aangeleverd die volgens de rechter niet bij de stukken zat. Zo zou er een extra advies nodig zijn van de Rijksdienst Monumentenzorg. Tot twee keer toe is die dienst benaderd, bij de wijziging van het bestemmingsplan en bij de artikel 19 procedure, om advies te geven over de aanpassingen van het beschermd stadsgezicht. Beide keren heeft de rijksdienst niet gereageerd; het is daarom een raadsel dat de rechter bij het vonnis over de muizenrap juist deze argumentatie gebruikt heeft. Maar de informatie wordt aangeleverd.

De stedenbouwkundig onderbouwing heeft bij het bestemmingsplan voorgelegen. Daar is aangegeven waarom de gemeente de entree van de stad op deze manier zou willen opknappen. Die motivatie zal nog een keer worden overlegd.

Wat de gesprekken betreft tussen de VVE en de ontwikkelaar: daar blijft de gemeente buiten. De gemeente zal alleen aangeven in hoeverre er strijdigheid is met de planinitiatieven en die strijdigheid is er wat de gemeente betreft niet.

Het bestemmingsplan is in procedure gebracht en komt opnieuw hier aan de orde. Daar is het gehele plan Achterom integraal in meegenomen. Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld, is daarmee de realisatie van het plan een feit, althans volgens de ruimtelijke planologische procedures.

De heer **Hoogerdijk** merkt op dat de Muizenrap pal voor de ingang van de binnenstad ligt; het zou jammer zijn als dit nog even blijft doorsukkelen terwijl de rest straks al netjes is opgeknapt.

Wethouder **Spigt** is het met hem eens, maar dat zal onvermijdelijk zijn. Het is ook afhankelijk van in hoeverre de ontwikkelaar in staat is om de woningen af te zetten. Planschade is altijd aan de orde; in dit geval is het geen risico omdat er een planschadeovereenkomst zal worden gesloten met de ontwikkelaar, die vervolgens het risico draagt van eventuele planschades.

De onderhandelingen met van Pelt zijn nu echt in de laatste fase.

Wethouder **Van den Oever** gaat in op de vraag met betrekking tot de staatssteun en het deficit. Het totale deficit op dit plan bedraagt ca. 11,5 miljoen. Over de eerste 9 miljoen heeft de raad al een besluit genomen. Er komt nog een voorstel naar de raad met betrekking tot Achterom west; dat is afhankelijk van de contractvorming tussen private partijen.

De gemeente zal niet afwachten of iemand zich gaat afvragen of er sprake is van staatssteun. Er is een scan gelegd op het totale deficit; dit project wordt bij de Europese commissie aangemeld en de gemeente zal aangeven dat er een bijdrage wordt geleverd die als staatssteun zou kunnen worden aangemerkt. Dat voortraject is al in werking gezet en gaat gepaard met allerlei procedurele handelingen. Het risico is dus niet zozeer dat het wordt aangemerkt als staatssteun, want een deel wordt door de gemeente zelf aangemerkt als zijnde staatssteun; het risico is meer dat de Europese commissie snel dat fiat geeft, zodat de gemeente daadwerkelijk kan starten. Het risico is dat het fiat niet komt, maar daar zijn geen signalen voor.

De heer **Sleeking** vraagt of het te kwantificeren is tot maximaal het genoemde bedrag, en dat terecht de kleur oranje er aan gekoppeld wordt. Hij kan zich namelijk voorstellen dat het risico feitelijk groter kan zijn dan dit bedrag.

Wethouder **Van den Oever** antwoordt dat het niet om vijf ton gaat; er wordt een staatssteunverzoek gedaan in de orde van grootte van 2,5 miljoen.

De heer **Rau**, controller van SO geeft een aanvullende uitleg met betrekking tot de risicocodering. Er is in eerste instantie geprobeerd om de risicocodering normatief te maken, dus een kansberekening keer een bedrag. Dan kom je bij het probleem dat als je geen bedrag hebt, je dus ook geen kleurcodering hebt. Die kleurcodering wil je aanbrengen om een keuze te maken in wat je binnen de organisatie houdt, waar je mee naar het college gaat en waar je mee naar de raad gaat. In aanvulling op de normatieve kleurcodering van kans keer effect is er een mogelijkheid gezocht om in te schatten of je met een bepaald risico als rode kleurcodering naar de raad gaat met een heel uitgebreide toelichting, of dat je naar het college gaat met een uitgebreide toelichting, of dat een risico op groen gaat: wel melden, maar niet uitgebreid toelichten. In een enkel geval zal een bedrag ook niet genoemd worden omdat de behandeling in het openbaar plaatsvindt. De heer **Sleeking** merkt op dat er dan duidelijkheid gegeven zou kunnen worden in beslotenheid.

Wethouder **Van den Oever** antwoordt dat het totale deficit altijd in beeld is geweest; ook in beslotenheid zijn die bedragen al een keer over tafel gegaan. In die zin zou dat voor de commissie geen nieuws moeten zijn. Wel constateert hij dat de kleurcodering onvoldoende duidelijk is uitgelegd in de bijlage; hij zal de opmerking meenemen, want het leidt eerder tot vragen dan tot verduidelijking.

De **voorzitter** merkt op dat er dus enige tekstuele aanpassingen zullen zijn bij de volgende templates, c.q. een indirecte verwijzing. De commissie ondersteunt dit voorstel van de wethouder.

Wethouder **Spigt** merkt op dat het hoogste punt al is bereikt; de heer Bruggeman heeft dat kennelijk gemist. De kosten van vertraging zijn uitonderhandeld; elke partij draagt zijn eigen vertragingsrisico. De gemeente is dus binnen die 30 miljoen gebleven en die staat als hard uitgangspunt nog steeds vast.

De **voorzitter** constateert dat de discussie rondom de kleurcodering door wethouder Van den Oever nogmaals in het college besproken wordt. Het openbare deel van deze vergadering wordt gesloten.

VERSLAG VAN DE VERGADERING VAN DE ADVIESCOMMISSIE D.D. 11 JUNI 2009 GROTE PROJECTEN – HOFKWARTIER

Voorzitter: Dhr. M.P.P.M. Merx
Secretaris: Mw L.D.H. Arlman-Rosier
Verslag: Mw. E. Verveer

Aanwezig:
Mw. M.C. Ruisch, GroenLinks
Mw. K.C. Rusinovic, PvdA
Mw. S.M. Wemmers-Wanrooy, VSP
Mw. J.L.M. van Benthem, VVD
Dhr. H. Mostert, ChristenUnie/SGP
Dhr. D. Van den Eijkel, CDA
Dhr. J.F.M. Borsten, ECO-Dordt/D66
Mw. L.J. Kuhlemeier-Booij, BETER VOOR DORDT

Namens het college is aanwezig wethouder J.H. Lagendijk
Namens de ambtelijke organisatie is aanwezig de heer H. Kranendonk.

De **voorzitter** opent de vergadering. Er is een presentatie beschikbaar die meer actuele informatie bevat dan wat in de template staat.

Mevrouw **Wemmers** vraagt of die presentatie in de plaats komt van het rapport dat in mei zou verschijnen.

Wethouder **Lagendijk** antwoordt ontkennend. Er is in mei wel een collegebesluit genomen. Over de Nieuwstraat 60-62 en de voortgang in de verbouwing van het Museum was meer informatie gewenst. Dat wordt nu afgerond en zal worden verwerkt in een Raadsinformatiebrief. Er gebeurt heel veel, in positieve en in kritische zin.

De consequenties van het collegebesluit zijn verwerkt in de Kadernota; daar staat een substantieel bedrag voor de voortgang van het Hofkwartier. Vóór het reces dan wel tijdens het reces krijgt de raad de informatie, zodat bij de begroting een goede afweging kan worden gemaakt ten aanzien van de voorgestelde reservering.

De presentatie van vanavond is een geactualiseerde presentatie over de stand van zaken zoals die in het college is gegeven; op basis daarvan heeft het college dat besluit genomen.

De reservering bedraagt ongeveer 5 miljoen. Er zijn drie varianten voor DiEP uitgewerkt die aan de raad zullen worden voorgelegd. Dat is het oorspronkelijke plan, een variant om alles zo te houden zoals het is en een middenvariant waarin de herhuisvesting op het Hof wel doorgezet wordt, maar in een afgeslankte vorm. Het college heeft gekozen voor de middenvariant; dat kost 5 à 6 miljoen.

De heer **Kranendonk** geeft een presentatie; tussendoor wordt gelegenheid gegeven om vragen te stellen.

De heer **Van den Eijkel** vraagt of het haalbaar is om met de genoemde drie pijlers bezoekers van buiten de stad te trekken.

Wethouder **Lagendijk** antwoordt dat de programmering van het Dordts Museum veel meer bezoekers uit de regio zal trekken, maar bij DiEP is het afhankelijk van het concept dat je kiest. De ene variant trekt meer mensen landelijk dan de andere; afhankelijk van de keuze spreek je over lokaal, regionaal of landelijk qua aantrekkingskracht. Dit komt later nog terug. Het Huis van de Democratie is weggefallen en dat zou veel bezoekers trekken; het filmhuis ziet er gelukkig wel positief uit en is goed voor een derde of meer van de bezoekersstromen. Dat zal lokale en regionale bezoekers trekken.

De heer **Mostert** vraagt naar de extra kosten bij het Dordrechts museum als gevolg van de vertraging, veroorzaakt door asbest.

Wethouder **Lagendijk** antwoordt dat er voor onvoorzien ongeveer een half miljoen staat; er is ook nog een dergelijk bedrag voor onvoorzien in de sfeer van onderhoud, dus in totaal is er een miljoen voor onvoorzien. De meerkosten en de kosten van de uitloop van de bouwtijd worden momenteel becijferd. De expliciete verplichtingen belopen een bedrag van 6 a 7 ton, maar er liggen nog meerwerkclaims ter beoordeling. Een maand meer of minder uitloop scheelt zo een paar ton.

Hij wil de raad graag een complete aanpak voorleggen over een paar weken; dat komt bij de Raadsinformatiebrief.

Mevrouw **Kuhlemeier** merkt op dat is gezegd dat het museum mogelijk is gefundeerd op staal; ze vraagt of dat onderzocht is en zo ja, of de wethouder het onderzoek naar het draagvermogen van het museum beschikbaar wil stellen.

Mevrouw **Van Benthem** vraagt hoe de meerkosten worden opgelost en of er een onderzoek loopt naar aansprakelijkheidsstelling ten aanzien van het foutieve onderzoek met betrekking tot asbest.

Wethouder **Lagendijk** zegt toe de funderingvraag uit te laten zoeken. Er is een bestaand gebouw; dat wordt niet extra belast. Het gebouw ernaast is opnieuw onderheid en voorzien van een nieuwe fundering; hij neemt aan dat het risico niet van toepassing is.

Mevrouw **Kuhlemeier** merkt op dat er beton op de vloeren is gestort; dat verzwaart het gebouw enorm. Bij de Berckeport blijken ook funderingsproblemen te zijn. Ze vraagt of de kosten van herstel al zijn meegerekend.

Wethouder **Lagendijk** antwoordt dat de fundering van het museum niet als risico wordt gezien, maar hij zal wel navraag doen. De Berckeport zit financieel gezien nergens in. Er is een bepaalde techniek gebruikt om naar de fundering te kijken en dat kost tijd. Met de uitkomst, die dus nog niet bekend is, is geen rekening gehouden, dus dat is een serieus risico.

Er liggen veel meerwerkclaims; daar moet over worden onderhandeld. Ten tweede is er de aansprakelijkheid. Dat is best een moeilijke zaak; het bedrijf heeft op een gestandaardiseerde manier steekproeven genomen. In het deel waar in de jaren '60 of '70 gerestaureerd is, staan rachelwanden waar muren voor zijn gezet. Voor het uitlijnen van de rachel is geen hout gebruikt, maar asbest. Dat is op heel veel plekken gedaan. Of er sprake is van aansprakelijkheid, zal worden uitgezocht. Een aantal keuzes qua afwerking zou je kunnen heroverwegen.

Die exercitie wordt nu gedaan en die komt uiteindelijk naar de raad.

Mevrouw **Wemmers** merkt op dat de invulling volgens de medewerkers van het museum een probleem is; dat schijnt ook een reden te zijn van de uitloop. Er schijnen regelmatig aanpassingen te zijn geweest vanuit de gemeente; ze vraagt waarom er geen strak plan is gemaakt.

Wethouder **Lagendijk** antwoordt dat er in deze fase heel veel geroepen wordt. Bij restauratieprojecten zoals deze heb je altijd aanpassingen gedurende de bouw; daar moet je goed over overleggen en een goed besluit nemen. Misschien had dat beter gekund, maar het verbaast hem niet dat er verrassingen zijn tijdens de bouw. Het standaard onderzoek is gedaan; dan is het voor de rest risico bouw en dan wordt het meerwerk. Hij heeft geen indicatie dat er idiote dingen zijn gebeurd. Op een bepaald moment is er geld te kort; dat moet zo mogelijk binnen het project opgelost worden. Een heikel punt is dan de wandafwerking; die kun je op heel veel verschillende manieren uitvoeren, van state of the art tot functioneel, met bijbehorende prijskaartjes. Dat zijn altijd discussies. Hij komt daar bij de raad op terug.

Mevrouw **Kuhlemeier** merkt op dat de fundering van de Berckeport niet blijkt te voldoen aan de eisen; dit wordt niet vermeld bij de risico's op blz. 28. Ze vraagt of dat betekent dat DiEP deze plaats loslaat.

Wethouder **Lagendijk** antwoordt dat mevrouw Kuhlemeier gelijk heeft. Het college heeft gekozen voor model 2; daarin wordt de Berckeport niet bezet door DiEP. Dat is een gat in de informatie.

Model 3 is het meest magere model; dan blijft de Berckespoort ook wat het is. Alleen in model 1 is de Berckespoort opgenomen, maar dat model is echt onbetaalbaar, niet vanwege de fundering, maar vanwege de uitwerking. De vulling van het Energiehuis blijft zoals afgesproken met ToBe; daar zijn alle partijen het over eens.

De presentatie wordt vervolgd.

De heer **Mostert** vraagt wanneer de Raadsinformatiebrief komt.

Wethouder **Lagendijk** antwoordt dat die voor de vakantie klaar is; na het reces zal die er in ieder geval liggen. Hij gaat ervan uit dat die dan uitgebreid besproken kan worden, zodat de raad bij de begroting een afgewogen oordeel kan vellen. Het restantbedrag zit in de Kadernota; dat is al verwerkt in het besluit van het college, maar is nog wel afhankelijk van goedkeuring door de raad.

Mevrouw **Rusinovic** vraagt op welke punten is ingeleverd qua ambitieniveau als het gaat om de middenvariant.

Wethouder **Lagendijk** antwoordt dat digitalisering heel veel vierkante meters en personeel bespaart. In het oorspronkelijke plan zat horeca en een boekwinkel en een restauratieatelier; allemaal heel leuk, maar die zijn er uitgehaald vanwege de kosten. Dat is volgens betrokkenen acceptabel omdat je in de directe omgeving dergelijke voorzieningen aan het creëren bent. Er zijn minder vierkante meters voor presentatie beschikbaar; dat levert uiteraard wel beperkingen op als je een hele grote tentoonstelling zou willen verzorgen.

Mevrouw **Rusinovic** vraagt hoe de middenvariant zich verhoudt tot de meest sobere variant.

De **voorzitter** stelt voor die vraag te parkeren tot alle informatie is bijgewerkt.

Mevrouw **Kuhlemeier** vraagt naar de financiële risico's van de panden die inmiddels in en rond het Hof zijn aangekocht; ze vindt niets terug over de invulling daarvan.

Wethouder **Lagendijk** antwoordt dat er onder bepaalde condities is aangehuurd; de diaconie wilde niet verkopen. De aspecten van de bouwkundige toestand zijn inmiddels allemaal in beeld gebracht. DiEP gaat met de beschikbare inrichtingskredieten een verbouwingsplan maken en dat plan voorziet in die aspecten. Hij heeft die uitwerking zelf nog niet gezien. Er kan pas een nieuw VO worden gemaakt voor DiEP als de raad voor een bepaalde variant heeft gekozen. Er wordt wel veel onderzoek gedaan en die kosten worden in beeld gebracht.

Mevrouw **Kuhlemeier** vraagt wat er gebeurt met de kosten die nu al gemaakt worden aan de panden.

Wethouder **Lagendijk** antwoordt dat er huur wordt betaald; verder wordt er nog niets aan de panden gedaan. In het nieuwe plan staan de kosten om de presentatieruimten te maken; afhankelijk van de gekozen variant wordt een en ander bekeken. Stel dat je de eerste verdieping van de Hof-panden toegankelijk zou willen maken voor minder validen, dan ben je veel geld kwijt. Je zou er ook voor kunnen kiezen om daar kantoren of iets dergelijks te zetten. Die discussie wordt nu gevoerd en de afronding daarvan wacht op het raadsbesluit met betrekking tot de variant.

Mevrouw **Wemmers** dankt voor de verhelderende presentatie en vraagt of er intussen een marktonderzoek is gedaan.

Wethouder **Lagendijk** antwoordt ontkennend. Met betrekking tot de commerciële invulling bij de Nieuwstraat 60-82 zijn horecaondernemers geconsulteerd. Er is gekeken naar de mogelijkheden voor een hotel. Uiteindelijk is er voor the Movies gekozen en die bepaalt of het interessant is; daar hoeft de gemeente geen marktonderzoek voor te doen.

Er is door allerlei stedenbouwkundigen en historici expliciet gekeken naar de geschiedenis van de stad en hoe dat beter vermarkt zou kunnen worden; daar zijn die plannen uit voortgekomen.

De vraag of dat gaat aanslaan, is nog onbeantwoord. 'Calvijn en ik' loopt als een trein, maar er is geen diepgaand onderzoek gedaan of dit de goede keuzes voor de stad zijn.

Mevrouw **Wemmers** vraagt naar externe financiering.

Wethouder **Lagendijk** antwoordt dat sponsoring heel erg lastig is op dit moment; dat zie je ook bij de grote evenementen en dat zal in de komende jaren waarschijnlijk leiden tot grote problemen. Gelukkig is er bij bijvoorbeeld de Sportboulevard niet op gerekend, maar je hebt er wel mee te maken. Er worden geen inkomsten uit sponsoring ingerekend; wel kan de gemeente landelijk geld krijgen voor de digitalisering omdat Dordrecht hierin voorop loopt.

Mevrouw **Wemmers** merkt op dat de risico's exact hetzelfde zijn als in de vorige template; ze vindt dat er nog steeds veel risico's zijn.

Wethouder **Lagendijk** antwoordt dat de template nauwelijks is aangepast; er zou een nadere studie komen. dat is beloofd naar aanleiding van de vorige presentatie. Dat werk is gedaan, maar de Raadsinformatiebrief daarover is er nog niet. Daarin staat opnieuw een analyse. In die zin is de informatie gelijk aan die van de voorlaatste keer.

De heer **Van den Eijkel** vraagt of de Raadsinformatiebrief meer inzicht biedt in wat het nou zo interessant maakt om DiEP te bezoeken.

Wethouder **Lagendijk** antwoordt dat dit niet in de Raadsinformatiebrief staat, maar er is wel een dossier waarin wordt ingegaan op die vraag en op de varianten. De agenda van de raad liet helaas geen ruimte om die te presenteren, maar het materiaal is beschikbaar.

Die presentatie zal gegeven worden bij de bespreking van de Raadsinformatiebrief.

De **voorzitter** sluit de vergadering onder dankzegging.