

## **Raadsvoorstel en -besluit**

2021-0138747

### **Grondexploitatie Indische Buurt**

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet te besluiten:

1. De grondexploitatie Indische Buurt en de grondexploitatiebegroting zoals opgenomen in de vertrouwelijke bijlage 1 vast te stellen;
2. Een verliesvoorziening te treffen voor het verwachte negatieve planresultaat van € -1.56 miljoen (netto contante waarde per 1 januari 2022) ten laste van de reserve Uitvoeringsprogramma 2019-2022;
3. Een bedrag van € 0,66 miljoen te reserveren in de reserve Uitvoeringsprogramma 2019-2022 als weerstandsvermogen voor deze grex;
4. Voor de aanleg van riolering in de hoofdinfrastructuur, een bedrag van € 0,15 miljoen te ramen als aanvulling op het reeds geraamde krediet in de Kadernota 2022;
5. Voor de aanleg van de hoofdinfrastructuur in de Indische Buurt een bedrag van € 0,41 miljoen te ramen als aanvulling op het reeds geraamde krediet in de Kadernota 2022;
6. De kapitaallasten van de riolering in de hoofdinfrastructuur (besluit 5) en de hoofdinfrastructuur (besluit 6) in de begroting 2022 en meerjarenraming 2023-2026 te verwerken;
7. Geheimhouding op te leggen met betrekking tot vertrouwelijke bijlagen 1 en 2.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

### Toelichting

#### Inleiding

De ontwikkeling van het Stationskwartier krijgt steeds meer vorm. Na de vaststelling van het Masterplan eind 2019 is de planontwikkeling doorggegaan. Stap voor stap worden de verschillende deelgebieden tot ontwikkeling gebracht, die een bijdrage leveren aan een aantrekkelijk gebied rondom het station. Met de realisatie van de Indische buurt voegen wij een groene, duurzame en gemengde buurt met veel woningen toe aan de rest van Zwijndrecht. Dit helpt ons om de, in het raadsprogramma nagestreefde, evenwichtige bevolkingssamenstelling en verbetering in de wijk Kort Ambacht te realiseren. De toevoeging van veel woningen in dit gebied biedt niet alleen veel inwoners de kans om wooncarrière te maken, maar brengt ook beter openbaar vervoer door toenemende reizigersaantallen dichterbij.

De ontwikkeling van de Indische buurt maakt onderdeel uit van het project Stationskwartier. Met de ontwikkeling van de Stadstuinen, Maasterras-West en de Indische buurt hebben we binnen anderhalf jaar een drietal projecten gestart, die zich presenteren als de entree van Zwijndrecht en markeren, dat we bezig zijn met een integrale kwaliteitssprong in het gebied en in Zwijndrecht. Op dit moment zijn in dit project naast de Indische buurt de volgende deelgebieden in voorbereiding:

- Voor het deelgebied Stadstuinen is een grondexploitatie vastgesteld. De tenderprocedure wordt momenteel voorbereid;
- Voor deelgebied Maasterras-West is onlangs een exclusiviteitsovereenkomst gesloten met de ontwikkelcombinatie VORM/Blauwhoed. De gemeente, Woonkracht 10 en de ontwikkelcombinatie voeren op dit moment een haalbaarheidsonderzoek uit.

Deze adviesnota heeft tot doel voor deelgebied Indische Buurt de financiële kaders vast te leggen waarbinnen deze ontwikkeling tot stand gebracht kan worden. De ontwikkeling bestaat grofweg uit een aantal elementen. Enerzijds brengt de gemeente haar eigen gronden in ontwikkeling, hiervoor is een grondexploitatie opgesteld die wordt aangeboden ter besluitvorming. Anderzijds betreft het de ontwikkeling van gronden van Woonkracht 10 en de inrichting van openbare ruimte en infrastructuur. Zo worden niet alleen de verkeerskundige ingrepen, maar ook nieuwe groen- en waterverbindingen gerealiseerd, om de buurt ook naar de toekomst toe klimaatbestendig in te richten.

De kosten hiervan mogen conform BBV niet (volledig) ten laste worden gebracht van de grondexploitatie, maar worden gedeeltelijk opgenomen in het gemeentelijk investeringsprogramma (IP). In de kadernota 2022 zijn hiervoor reeds reserveringen opgenomen. Zoals aangekondigd wordt de definitieve besluitvorming over de inzet van middelen uit het IP telkens voorgelegd samen met de betreffende grondexploitatie.

De ontwikkeling van de Indische Buurt maakt deel uit van de business case Stationskwartier, welke ten grondslag lag aan de in februari dit jaar toegekende WBI subsidie (€ 4,7 miljoen). Een belangrijke voorwaarde hierbij is om binnen drie jaar te starten met de bouw van (met name betaalbare) woningen in het Stationskwartier. In de planning worden de deelgebieden Indische Buurt en Stadstuinen als eerste tot ontwikkelingen gebracht.

Na vaststelling van de financiële kaders zal de gemeente Zwijndrecht samen met Woonkracht10 (op basis van de eerder getekende samenwerkingsovereenkomst) via een aanbesteding met planselectie een ontwikkelaar gaan selecteren. Vanwege de complexiteit van de locatie en het doel om een mooi integraal plan te ontwikkelen met zowel sociale huur als commerciële woningbouw, wordt gekozen voor een zogenaamde concurrentiegericht dialogoog-procedure:

- Onderdeel van de planselectie is een door ontwikkelaars uit te brengen grondbod op de gemeente-kavels.

- Als kaders voor de selectie van een ontwikkelaar zullen de randvoorwaarden gelden van zowel de gemeente (o.a. in te brengen grondgebied, gewenste grondopbrengst, civieltechnische randvoorwaarden, afstemming met en op de omgeving) als van Woonkracht10 (Programma van Eisen voor de te bouwen sociale huurwoningen).
- In de aanbestedingsleidraad zullen tevens kaders worden meegegeven voor bouwhoogten en situering van bouwblokken. Om de markt uit te dagen om met het beste plan te komen, zal 'speelruimte' geboden worden. Bijvoorbeeld voor wat betreft de situering en de invulling van het type en aantal woningen in het plangebied.

### Eerdere besluitvorming

- SZ SOK WK10-2019-15756
- SZ mp stationskwartier-2019-15649
- SZ masterplan krediet-2018-15020
- SZ LOI WK10-2019-15454
- SZ kredietstationskwartier-2020-15958
- GREX Stadstuinen 2021-0072518

### Beoogd effect

Uitvoering van de gebiedsontwikkeling Stationskwartier conform eerdere besluitvorming.

### Argumenten

- Realisatie van Indische Buurt draagt bij aan een evenwichtige bevolkingssamenstelling in Zwijndrecht. De Indische Buurt voorziet in woningen die behoren tot het goedkope, middeldure en dure woonsegment. Door de toevoeging hiervan, ontstaan doorstroombmogelijkheden voor inwoners van Zwijndrecht, maar ook voor starters in Zwijndrecht.
- Met de vaststelling van de grondexploitatie Indische Buurt is er een financieel kader voor de herontwikkeling van dit plangebied en kan er tot uitvoering overgegaan worden.
- Omdat deze grondexploitatie binnen de gestelde termijn vastgesteld wordt, kunnen de betreffende reeds geactiveerde voorbereidingskosten (als onderdeel van het voorbereidingskrediet) opgenomen worden in de grondexploitatie.
- Realisatie van Indische Buurt maakt deel uit van de business case Stationskwartier welke ook ten grondslag ligt aan de inmiddels voorwaardelijk toegekende WBI subsidie (€ 4,7 miljoen). Een van de randvoorwaarden voor de definitieve toekenning is de eerste realisatie van (bereikbare) woningen binnen drie jaar, welk in de planning zijn voorzien in Stadstuinen en Indische Buurt.
- De grondexploitatie Indische betreft een binnenstedelijke herontwikkeling. Historische boekwaardes en noodzakelijke infrastructuurlele aanpassingen maken dat de kosten daarbij hoger liggen dan bij zogenaamde 'uitleglocaties'. Naar de huidige inzichten leidt dit tot een verwacht negatief planresultaat, waarbij wordt opgemerkt dat marktpartijen ruimte hebben om te optimaliseren. Hier staat tegenover dat de ingrijpende herstructurering van de openbare ruimte in het gebied die eerder opgenomen was in het investeringsprogramma dan ook niet meer nodig is.
- Conform BBV dient er voor het verwachte negatieve planresultaat een verliesvoorziening gevormd te worden. Daarnaast wordt voor de (gewogen) gekwantificeerde risico's een weerstandsvermogen aangehouden. Dit alles in lijn met de systematiek van het grondbedrijf. Voor het Stationskwartier, als onderdeel van het programma spoorzone, worden deze middelen gereserveerd ten laste van de reserve Uitvoeringsprogramma 2019-2022.
- De toegekende WBI subsidie (€ 4,7 miljoen) is juist bedoeld ter demping van verliezen in gemeentelijke woningbouwprojecten. Het is derhalve de verwachting dat 50% van het gepresenteerde tekort in de grondexploitatie kan worden opgevangen vanuit de WBI subsidie.

Dit zal na definitieve standpuntbepaling door de accountant (naar verwachting bij de jaarrekening) worden verwerkt.

- De civieltechnische kosten in de Indische Buurt mogen conform BBV-verslaggevingsregels niet (volledig) worden toegerekend aan de grondexploitatie. Het betreft enerzijds de kosten welke betrekking hebben op de ontwikkeling van Woonkracht10 die niet kunnen worden verhaald. En anderzijds gaat het om kosten voor de aanleg van hoofdinfrastructuur en -riolering, waarvoor geldt dat deze niet alleen ten gunste komen van de bewoners van de te ontwikkelen gronden. Hiervoor wordt derhalve een beroep gedaan op de algemene middelen (geactiveerd binnen het gemeentelijk Investeringsprogramma).

### Kantttekeningen

Het project Stationskwartier bestaat uit verschillende deelgebieden. Wanneer deelgebieden zich in een meer concrete fase bevinden worden de betreffende grondexploitaties aan de raad voorgelegd ter vaststelling. Inmiddels is de grondexploitatie van deelgebied Stadstuinen vastgesteld. De tweede grondexploitatie betreft het deelgebied Indische Buurt. Deze grondexploitatie is naar verwachting verlieslatend. Voor deze grex wordt een verliesvoorziening gevormd. Omdat het Stationsgebied als totale gebiedsontwikkeling wordt gerealiseerd, is een businesscase opgesteld waarin de gemeentelijke grondexploitaties en de infrastructurele investeringen zijn samengebracht. Hierbij worden (tussentijdse) winsten op deelgebieden met een positief saldo gereserveerd om tekorten op andere deelgebieden te dekken.

Voor de aanvraag Woningbouwimpuls-subsidie is een financieel basis-scenario op hoofdlijnen uitgewerkt ("Business Case") voor het Stationskwartier, met een publiek tekort van € 9,4 miljoen, waarvoor het Rijk € 4,7 miljoen subsidie beschikbaar heeft gesteld. Deze wordt definitief toegekend na een periode van 10 jaar, mits aan de subsidievoorwaarden wordt voldaan, zoals start bouw binnen 3 jaar (met de beoogde start bouw door Woonkracht10 van de Indische Buurt 1<sup>e</sup> fase ligt dit op schema) en realisatie van betaalbare woningen.

De samenwerkingsovereenkomst met Woonkracht10 kent een belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling van de Indische Buurt. Voordat de ontwikkeling door Woonkracht10 van de Indische Buurt definitief van start kan gaan, moet er een financieel haalbaar plan zijn ontwikkeld voor het Maasterras-West, op basis waarvan Woonkracht kan besluiten haar bezit in het Maasterras-West te verkopen aan een ontwikkelaar, die de sociale huurwoningen in het Maasterras zal slopen en zal herontwikkelen. Gemeente en Woonkracht10 hebben in de partnerselectie inmiddels een ontwikkelcombinatie voor het Maasterras geselecteerd. Met die combinatie (VORM/Blauwhoed) wordt de haalbaarheidsstudie voor het Maasterras-West op dit moment uitgevoerd. De uitkomsten daarvan zijn dus van invloed op het definitief doorgaan van de beoogde ontwikkeling in de Indische Buurt. De gemeente en Woonkracht10 spelen daar op in door geen onomkeerbare besluiten te nemen over de ontwikkeling van de Indische Buurt, maar ook door wel door te gaan met de voorbereidingen voor de ontwikkeling van Indische Buurt. Op die manier kan snel gestart worden met de daadwerkelijke uitvoering in Indische Buurt, na groen licht in het Maasterras.

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is de gemeenteraad verplicht voor gronden waarvoor een bestemmingsplan wordt vastgesteld tegelijkertijd een exploitatieplan vast te stellen. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald. Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. In Indische Buurt is de gemeente deels grondeigenaar en is er deels sprake van een zelfrealisatie van Woonkracht10 waarvoor het kostenverhaal reeds anterieur is afgesproken in de Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Woonkracht10. Een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

In de vertrouwelijke bijlage (zie bijlage 1) zijn de geïnventariseerde kansen en risico's in de grondexploitatie Indische Buurt verder toegelicht.

### Extern draagvlak

In de planmonitor van de provincie Zuid-Holland geven we nauwkeurig aan wat we verwachten te realiseren en wanneer. De woningbouwprognose voor het Stationskwartier is opgenomen in de planmonitor. In de stuurgroep Dordrecht-Zwijndrecht is vastgesteld dat de planvorming positief verloopt en ontvangt de ontwikkeling steun.

Met het oog op huisvesting van hoger opgeleide en koopkrachtige nieuwe inwoners worden in het Stationskwartier ook relatief duurdere koopwoningen gerealiseerd, binnen de totale mix van betaalbare, middeldure en dure woningen. Positief voor deze ontwikkeling is dat naar verwachting Zwijndrecht relatief lagere prijzen kent dan bijvoorbeeld Rotterdam en Dordrecht, en daardoor sneller binnen de grenzen van betaalbare koop volgens de definitie van het Ministerie van BZK valt (tot aan de NHG grens van € 325.000 in 2021).

Vaststelling van deze grex is nodig om de afspraken uit de Samenwerkingsovereenkomst met WK10 te kunnen effectueren, tempo en aantallen zoals vastgelegd in de subsidieaanvraag Woningbouwimpuls te halen en de gebiedsontwikkeling te kunnen vormgeven.

Door WK10 is al een sloopbesluit genomen voor de 22 woningen aan de Sumatralaan. De bewoners zijn geïnformeerd en WK10 is bezig om mensen te helpen met de verhuizing. Dit betekent dat er woningen vrij komen, die tijdelijk worden bewoond om leegstand tegen te gaan. WK10 staat achter de plannen en zal zorgen voor een goede tijdelijke bewoning, echter, partijen hebben er belang bij om zo snel mogelijk over te gaan naar realisatie. Daarnaast zijn er met Woonkracht10 afspraken gemaakt over het tenderen van de Indische Buurt 2e fase. Tenslotte hebben Woonkracht10 en de gemeente gezamenlijk een partnerselectieprocedure doorlopen voor het Maasterras-West.

Zoals hiervoor aangegeven is het aanvullende voorbereidingskrediet mede noodzakelijk om uitwerking te geven aan de afspraken zoals vastgelegd in de toegekende Woningbouwimpulssubsidie. Eén van die afspraken is dat binnen 3 jaar na toekenning gestart moet worden met de bouw van de eerste woningen. Dat betekent dat er relatief veel werkzaamheden in korte tijd moeten plaatsvinden, waaronder de realisatie van het bestemmingsplan verbrede reikwijdte en de voorbereidingen op het bouwrijp maken van de eerste deelgebieden. Dat leidt tot de voorbereidingskosten waarvoor deze kredietaanvraag is bedoeld.

Met uw raad is de voorlopige opzet van het plan besproken in de oriëntatie avond van 5 oktober 2021. De grondexploitatie is gebaseerd op dit plan en bijbehorende ruimtegebruikkaart (bijlage).

In het plan wordt rekening gehouden met voldoende oppervlaktewater conform de eisen van het Waterschap.

### Duurzaamheid

In het eerdere raadsvoorstel SZ kredietstationskwartier-2020-15958, waarmee het voorbereidingskrediet voor 2020 is aangevraagd, is reeds uitgewerkt hoe de ontwikkeling van het Stationskwartier bijdraagt aan het behalen van de volgende vijf ambities op het gebied van duurzaamheid van de gemeente Zwijndrecht:

1. Energieneutrale gemeente
2. Circulaire economie
3. Klimaatadaptatie en groen/biodiversiteit
4. Vermindering milieubelasting
5. Sociale duurzaamheid

Deze aanvraag gaat uit van dezelfde ambities op het gebied van duurzaamheid zoals verwerkt in het eerder geaccordeerde raadsvoorstel SZ kredietstationskwartier-2020-15958. Hierbij wordt concreet

invulling gegeven aan een duurzame inrichting van de openbare ruimte, een mobiliteitsprofiel dat past binnen de omgeving van een OV-knooppunt en de inrichting van een publiek warmtenet.

Bij de verkoop van de gronden voor de Indische Buurt maakt de gemeente gebruik van het landelijk bekende GPR-gebouw systeem. Het systeem toets een bouwplan op het gebied van energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De Gemeente heeft voor deze ontwikkeling minimum prestatieniveaus vastgesteld, de zogenaamde knock-out niveaus. Dit betekent dat de inschrijvingen moeten voldoen aan de volgende duurzaamheidsprestaties op de verschillende thema's, berekend met voorheen versie 4.3 van GPR Gebouw (in 2021 op basis van nieuwste versie):

- Energie & Milieu = DPG = 8,5
- Gezondheid = 8
- Gebruikskwaliteit = 8,5
- Toekomstwaarde = 7,5

### Aanpak/uitvoering/evaluatie

De volgende werkzaamheden en onderzoeken worden uitgevoerd:

#### Indische Buurt 1<sup>e</sup> fase Sumatralaan

- Resultaat 1: PvE en civiele planning tijdelijke inrichting Sumatralaan
- Resultaat 2: VO Buitenruimte Sumatralaan
- Resultaat 3: Profiel kabels en leidingen Sumatralaan (riolering en tijdelijke voorziening warmtenet)
- Resultaat 4: Grondruil Woonkracht 10- Gemeente Zwijndrecht

#### Indische Buurt 2<sup>e</sup> fase

- Resultaat 1: Uitvoeren tenderprocedure concurrentiegericht dialogoog
- Resultaat 2: VO Buitenruimte
- Resultaat 3: Kavelpaspoort Karel Doormanlaan en Dolfijn
- Resultaat 4: Overeenkomst met WK10 aangaande grondruil/-transacties
- Resultaat 5: Communicatie met omgeving

#### Beleidsuitgangspunten

- Resultaat 1: Afronding invulling externe veiligheid
- Resultaat 2: Afronding milieutechnische onderzoeken
- Resultaat 3: (Ondergrondse)Infrastructuur en Openbare Ruimte in beeld
- Resultaat 4: Communicatie-/participatie plan met agenda
- Resultaat 5: Nader onderzoek haalbaarheid warmtenet

#### Ruimtelijke Ordening

- Resultaat 1: Bestemmingsplan verbrede reikwijdte vastgesteld
- Resultaat 2: Beeldkwaliteitsplan

### Communicatie/publicatie/participatie

De ontwikkeling van het Stationskwartier is veelvuldig gepubliceerd. In de volgende fasen zal de communicatie zich vooral richten op de diverse projectgebieden en de participatie van (huidige en toekomstige) bewoners in het gebied. Zo is er een communicatiekalender opgesteld waarin per

deelgebied duidelijk is wanneer en waarover er wordt gecommuniceerd met welke doelgroep. Voor Indische Buurt betekent dit dat de directe omwonenden schriftelijk tijdig worden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling en het tijdspad. Hiervoor wordt er met Woonkracht 10 een specifiek communicatieplan opgesteld.

Overkoepelend is gewerkt aan een nieuwe, verfrissende naamgeving en opmaak voor de Spoorzone in Zwijndrecht. Hieruit is de naam Diztrikt voortgekomen. De citymarketing op basis van deze naamgeving is in volle gang.

### Personeel/organisatie/SCD

Voor het project is een integraal projectteam samengesteld. In dit projectteam zijn de afdelingen RO, Realisatie, Communicatie, Inkoop, IBD en IPM vertegenwoordigd. Daarnaast is er de nodige externe expertise en capaciteit ingehuurd, waaronder procesbegeleiding voor de tenderprocedure en civieltechnische expertise. Hierbij is er wel voor gezorgd dat er altijd inhoudelijke afstemming plaatsvindt met de diverse interne vakafdelingen. Tevens is het zo dat een deel van de vakafdelingen al is meegenomen op basis van de exploitatiebegrotingen. Deze interne uren zijn derhalve niet opgenomen in het voorbereidingskrediet.

In de aansturing zijn hierbij betrokken:

- Bestuurlijk opdrachtgever: Jos Huizinga, portefeuillehouder RO en projecten
- Ambtelijk opdrachtgever: Kevin Noels, Afdelingshoofd RO
- Programmamanager: Miriam Bode

### Financiën

Gezien het feit dat de grondexploitatie complexe materie betreft die voldoende toelichting behoeft en tegelijkertijd vertrouwelijkheid vraagt gezien het economisch belang van de gemeente, is ervoor gekozen de toelichting onder te brengen in een vertrouwelijke bijlage. De vertrouwelijke bijlagen vormen een integraal onderdeel van uw besluitvorming.

De financiële onderbouwing bij de grondexploitatie Indische Buurt is opgenomen in de vertrouwelijke bijlage 1.

De financiële onderbouwing bij de te activeren kosten met betrekking tot hoofdinfrastructuur en -riolering in de Indische Buurt is opgenomen in de vertrouwelijke bijlage 2.

Specifiek voor de grondexploitaties in het Spoorzone en Noordoever, is door uw raad de reserve Uitvoeringsprogramma 2019-2022 ingesteld. Deze reserve maakt het mogelijk tekorten (negatieve planresultaten) in de grondexploitaties op te vangen en daarnaast weerstandsvermogen te vormen voor de risico's. Feitelijk vormt de reserve voor het Stationskwartier daarmee de cofinanciering (50%) voor de voorwaardelijk ontvangen WBI-subsidie.

Een belangrijke mijlpaal in het daadwerkelijk tot ontwikkeling brengen van de Indische Buurt, is een positieve uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek Maasterras-West met Vorm/Blauwhoed. Pas in dat geval wordt aangevangen met de ontwikkeling van en de grootschalige civieltechnische werkzaamheden in de Indische Buurt zoals beschreven in voorliggende adviesnota. Tot dat moment zijn de gemaakte kosten beperkt tot hoofdzakelijk de gemaakte plankosten. Indien het haalbaarheidsonderzoek niet het gewenste resultaat heeft, behoudt de gemeente de mogelijkheid haar gronden in de Indische Buurt tot ontwikkeling te brengen. Echter, in dat geval zal een nieuwe planopzet c.q. grondexploitatie worden aangeboden aan de raad ter besluitvorming.