

Voorstel gunning Admiraalsplein Zuidzijde en Kompaslocatie aan de stuurgroep wielwijk/Crabbenhof

De stuurgroep wordt voorgesteld om

1. In te stemmen met de gunning van de ontwikkellocaties zuidzijde Admiraalsplein en de Kompaslocatie en hiervoor een collegevoorstel te laten opstellen.
2. Het college voor te stellen om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid ten opzichte van:
 - a. het gemeentelijk aanbestedingsbeleid
 - b. het gemeentelijk grondbeleid
 - c. het gemeentelijk woonbeleid

Inleiding

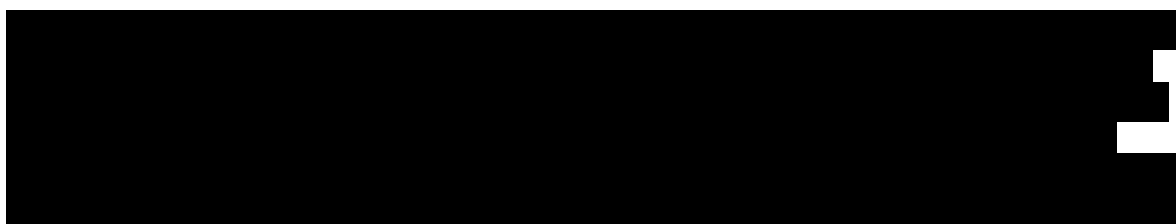
Op basis van het gemeentelijk grondbeleid worden gemeentelijke grondposities via een aanbestedingsprocedure op de markt gezet voor ontwikkeling. Naar aanleiding van een brief van een consortium van [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED] (verder: consortium) is bij wijze van experiment verkend of via het principe van de "fast lane" tot een versnelde ontwikkeling van deze locaties met dit consortium gekomen kon worden. In april 2020 is hiertoe het besluit in de Stuurgroep Wielwijk/Crabbenhof genomen. Naast versnelling was een tweede doel van het experiment onderzoeken of gezamenlijk "tekenen en rekenen" met een marktpartij tot andere inzichten zou leiden dan een vooraf vastgestelde set (stedenbouwkundige) randvoorwaarden vanuit de gemeente. Conclusie uit dit experiment is dat de versnelling niet is behaald. Juist het feit dat er niet in concurrentie werd gewerkt leidde eerder tot vertraging dan versnelling omdat er veel discussie is geweest om de marktconformiteit aan te tonen. Daar tegenover staat dat de conclusie ook is dat dit traject wel degelijk heeft geleid tot andere inzichten, doordat tijdens het ontwerpproces gebruik gemaakt kon worden van de marktkennis. Het idee van "rekenen en tekenen" heeft geleid met name bij de locatie aan de Karel Doormanweg geleid tot gewijzigde stedenbouwkundige inzichten en woonproducten die markttechnische beter liggen.


Dit collegebesluit is noodzakelijk omdat de gunningsprocedure van dit experiment afwijkt van het gemeentelijk aanbestedingsbeleid en grondbeleid. Ook wijkt het plan op onderdelen af van het gemeentelijk woonbeleid.

Wat zijn per besispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

Toelichting op de planlocaties


Voor het braakliggende terrein aan de zuidzijde van het Admiraalsplein was uitgangspunt dat hier een combinatie zou komen woningbouw met een commerciële plint van circa 950 m2 ter uitbreiding van het winkelcentrum, waarbij het parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein wordt opgelost. Met het consortium is hier uiteindelijk tot een plan gekomen van 40 appartementen, 16 grondgebonden woningen, een ondergrondse parkeergarage en parkeergelegenheid op maaiveld. Het schetsplan voor het Admiraalsplein is bijgevoegd als bijlage 2. Dit plan is positief ontvangen op de gebiedsinformatiemarkt Wielwijk op 3 december jl.








Gebruik maken van de afwijkingsbevoegdheid van het gemeentelijk aanbestedingsbeleid en grondbeleid

In dit experiment is er voor gekozen om via een traject van gezamenlijk reken-en-tekenen met één partij te onderzoeken tot verkoop van de ontwikkellocaties te komen. Dit wijkt af van het gemeentelijk grond- en aanbestedingsbeleid, dat voor locaties van deze omvang uitgaat van ten minste een meervoudig onderhandse aanbesteding. Voor de gunning aan het consortium dient het college in het kader van dit experiment gebruik te maken van de mogelijkheid om van dit beleid af te wijken.

Om het plan zonder aanbestedingsprocedure aan het consortium te kunnen gunnen, is het - ten einde ongeoorloofde staatsteun te voorkomen - noodzakelijk om het plan en het bijbehorende groundbod door een onafhankelijk adviseur te laten toetsen op marktconformiteit. Dit is gedaan door  (voor Admiraalsplein bijlage 4 en Kompaslocatie bijlage 5). De taxaties zijn gebaseerd op bouwrijpe grond, waarbij de kosten voor het bouw- en woonrijp maken worden betaald vanuit de (gemeentelijke) grondexploitatie. Deze taxaties kennen een zekere onzekerheid. Beide groundbiedingen vallen binnen een redelijke onzekerheidsmarge van 5% onder de getaxeerde waarde.

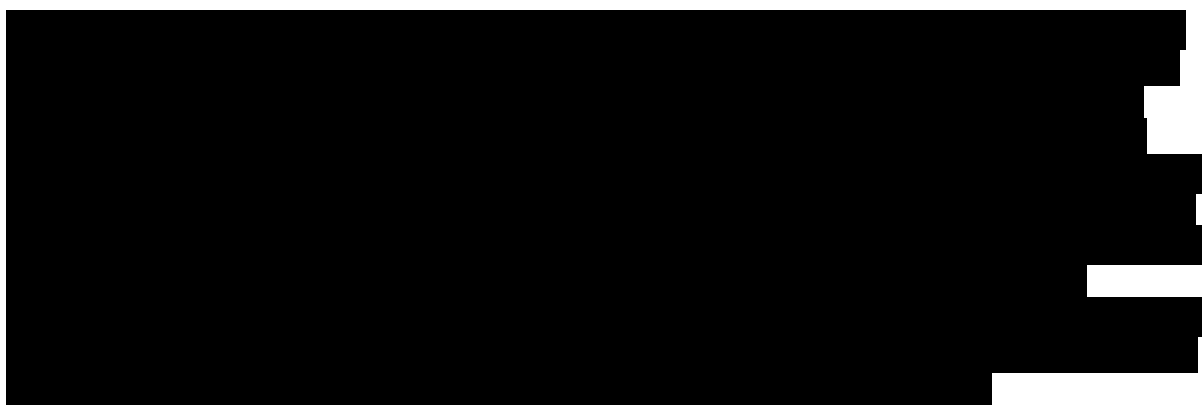
NB. Nu er sprake is van één op één gunnen, is het van belang dat er geen extra afspraken worden gemaakt die voor wat betreft de gronduitgifte leiden tot een Europese aanbestedingsplicht. De gemeente kan in de uitgifteovereenkomst wel voorwaarden voor gronduitgifte noemen, bijvoorbeeld het ontbinden van de overeenkomst indien niet binnen een bepaalde periode wordt aangevangen met de bouw.

Admiraalsplein

Voor de locatie aan het Admiraalsplein heeft het consortium een groundbod van €  neergelegd.  heeft op basis van het plan een waarde advies opgesteld dat uitkomt op €  (Prijspeil augustus 2020). Dit is binnen de bandbreedte van de afwijkingsbevoegdheid. De gemeentelijke grondprijzenbrief gaat uit van een grondquote van 16-24% onder appartementen. De grondquotes onder een aantal appartementen is echter sterk negatief. Reden hiervoor is de specifieke stedenbouwkundige situatie waarbij de aan de oostelijke beëindiging een alzijdige oriëntatie gewenst is. Wanneer deze locatie via een tender in de markt gezet zou worden, is de verwachting dat er in concurrentie mogelijk toch een efficiënter plan uitgekomen zou zijn met een hogere grondopbrengst. Bij de verdere uitwerking van het plan zal onderzocht worden hoe het plan verder kan worden geoptimaliseerd ten gunste van de grondwaarde.

Karel Doormanweg





Vorbehoud voorverkoop

Het consortium verzoekt om een voorbehoud van 80% voorverkoop. Afname onder voorbehoud van voorverkoop is niet in lijn met het gemeentelijk beleid. Toch worden er regelmatig overeenkomsten gesloten met een voorbehoud van 70%. Gezien het beperkte afzetrisico in de huidige markt wordt voorgesteld om in te stemmen met een voorverkooppercentage van 70 (geen 80) op de beide plannen.

Gevolgen voor de grondexploitatie

Admiraalsplein

Voor de locatie Admiraalsplein is nog geen grondexploitatie vastgesteld. Uitgaande van het grondbod van het consortium en een raming van de gemeentelijke kosten, wordt voorlopig uitgegaan van een negatief saldo van -€ [redacted]. Door verder optimalisatie van het bouwplan kan de residuele grondwaarde mogelijk worden verhoogd en het tekort worden beperkt.

Karel Doormanweg



Gebruik maken van de afwijkingsbevoegdheid van het gemeentelijk woonbeleid

Voor Wielwijk is het gemeentelijk woonbeleid dat appartementen een minimaal gebruiksoppervlak (GBO) van 70 m² hebben. In het plan voor het Admiraalsplein hebben 10 appartementen een GBO van 58 m² en 10 van 69 m². Deze appartementen zijn onderdeel van de verbijzondering van het gebouw waar eenzijdige oriëntatie gewenst is. Bij de woningen van 69 m² is het tekort verwaarloosbaar. In deze bijzonder situatie wordt voorgesteld om voor de woningen van 58 m² GBO af te wijken van het beleid. Gemiddeld zijn de woningen 71 m² gbo. Naast de stedenbouwkundige situatie zijn de 16 grondgebonden van 140 m² die in de plannen zijn opgenomen. Dit type zorgt voor meer woningdifferentiatie in de wijk en daarnaast is gebleken vanuit onderzoek (RIGO, 2020) dat hier in Dordrecht (in het koopsegment) de grootste behoefte aan is. In het totaal van dit plan zijn de 10 appartementen <70 m² daarmee verdedigbaar. Het verdient de voorkeur deze in de koopsector onder te brengen.

In Wielwijk is meer dan 50% van het woningbestand sociale huur. De focus bij nieuwbouw ligt in deze wijk daarom op het koopsegment en eventueel beleggershuur boven de tweede aftoppingsgrens. Beide plannen voldoen daaraan.

Verdere uitgangspunten bij de uitwerking van de overeenkomst

Het consortium verzoekt om een aantal voorwaarden in de overeenkomst op te nemen. Ter uitwerking van dit collegevoorstel wordt in bijlage 1 een voorstel ter reactie daarop aangegeven. Ook vanuit de gemeente zijn er nog een aantal voorwaarden die bij de verdere uitwerking van toepassing zijn. Deze zijn eveneens opgenomen in bijlage 1. Twee onderdelen vragen om een korte toelichting.

Vanuit het winkelcentrum Admiraalsplein is er de behoefte om uit te breiden. Door de realisatie van twee winkelruimtes in de plint ontstaat er schuifruimte voor de bestaande winkeliers. Vanuit de winkeliersvereniging is aangegeven behoefte te hebben aan circa 1.100 m² bvo. Het plan voldoet hier nog niet aan. Na gunning zal het consortium in overleg met de winkeliersvereniging en de gemeente de definitieve behoefte en mogelijkheden in het plan afstemmen.

Vanuit verkeerskundig oogpunt is er de wens om de uitrit van het complex aan het Admiraalsplein te combineren met de uitrit van het naastgelegen appartementencomplex aan de westzijde. Hiervoor is toestemming van de VVE noodzakelijk. Zij hebben een aantal voorwaarden om hier aan mee te werken. Ook zijn er notariskosten gemoeid. Voorstel is om tot een maximum van € [REDACTED] ten laste van de (nog vast te stellen) grondexploitatie te brengen. De VVE wenst ook een aantal bouwkundige aanpassingen, deze zijn (mits redelijk) voor rekening van het consortium. Wanneer er binnen deze kaders geen overeenstemming komt met het consortium, zal er een separate ontsluiting ten koste van 1-2 woningen moeten komen.

In de komende periode wordt de grondreserveringsovereenkomst uitgewerkt. Deze zal ter vaststelling aan het college worden voorgelegd.

Wat zijn de kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel

Hoewel het experiment niet heeft geleid tot versnelling, heeft het zeker twee passende plannen opgeleverd die een aanvulling zijn op Wielwijk. Met de 2 locaties wordt een bijdrage geleverd aan de bouwopgave van Dordt. De plannen van het consortium zijn getoetst op marktconformiteit. Met een aanbesteding (met voldoende deelname) is met meer zekerheid te zeggen dat de beste prijs uit de markt wordt gehaald. In dit geval is er bij wijze van experiment voor gekozen om één-op-één te gunnen. In een aanbesteding is er bij marktpartijen een trigger om scherper in te schrijven en de plannen Dit is een bewuste keuze geweest ten behoeve van het leerproces voor de organisatie. verder te optimaliseren.

Het magere financiële resultaat (grondwaardes negatief en lager dan sociale huur) uit de appartementen bij beide plannen is te verklaren door de beschreven specifieke situaties. Met de taxaties van een onafhankelijk taxateur zijn ze onderbouwd. Bij een aanbesteding waren er meerdere en daardoor *mogelijk* ook efficiëntere bouwkundige oplossingen gekomen, met een hogere grondwaarde als gevolg.

In tegenstelling tot de doelstelling van het experiment heeft het één-op-één traject niet geleid tot versnelling. Achteraf bezien was een aanbestedingsprocedure sneller geweest. Lering die hieruit getrokken kan worden is dat het "fast lane" beter geschikt is voor locaties waar de grond in eigendom is van ontwikkelaars. Ook is er een verschil merkbaar tussen de Karel Doormanweg en het Admiraalsplein. Over de laatste was veel minder discussie omdat de ruimtelijke kaders hier vanwege de mogelijkheden die het bestemmingsplan al bood al redelijk vast lagen. Bij het Admiraalsplein was het de bedoeling om zo veel mogelijk binnen het bestemmingsplan te blijven. Bij de Karel Doormanweg is altijd een bestemmingsplanprocedure nodig. Inzet van de gemeente was hier een 50 meter hoge woon toren. Ook is duidelijk dat de meeste discussie is geweest over de grondwaarde en marktconformiteit. Het is van belang om hier vooraf striktere afspraken over te maken.

Wanneer slechts grondgebonden woningen zouden worden gerealiseerd op beide locaties is de hoogste grondwaarde te halen. Dit past echter niet in de stedenbouwkundige eisen en wensen voor dit gebied, tevens zijn dat minder woningen en draagt het dus minder bij aan de bouwopgave.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

Teneinde tot versnelling van de woningbouwproductie te komen, is vanuit de Bouwende Stad aan een aantal ontwikkelaars gevraagd om met voorstellen te komen die tot versnelling leiden. De combinatie van [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED] hebben de handschoen aangepakt door een consortium te vormen. Het consortium verzocht om locaties niet via de gebruikelijke tenders toe te wijzen, maar om via gezamenlijk rekenen-en-tekenen tot ontwikkeling van plannen te komen. Bij wijze van experiment zijn deze 2 locaties hiervoor opgepakt. Als gezegd is het voorkomen van ongeoorloofde staatssteun geborgd door een externe taxateur.

De komende jaren worden ten zuiden van Wielwijk in Amstelveen zo'n 800 woningen toegevoegd. Deze leunen qua (winkel)voorzieningen op de bestaande wijken. Vanuit dit perspectief is vanuit de winkeliersvereniging verzocht om uitbreidingsruimte voor met name de [REDACTED] [REDACTED]. Dit was de aanleiding voor de commerciële plint.

Met de VVE van het oostelijk gelegen appartementencomplex (locatie Admiraalsplein) is gesproken over een gecombineerde uitrit. Zij staan hier (uiteraard onder voorwaarden) niet onwelwillend tegenover. Vanuit het bestuur van deze VVE is verder positief gereageerd op het plan voor de zuidzijde van het Admiraalsplein. Verder actieve participatie is er voor het Admiraalsplein nog niet geweest. Tijdens de (digitale) gebiedsinformatiemarkt is het plan positief ontvangen. Wel zijn daar zorgen geuit over de toename van de nu al hoge parkeerdruk. Er werd een suggestie gedaan om extra parkeerplaatsen aan de M.H. Trompweg aan te leggen, omdat het doorgaande verkeer immers in de toekomst van deze straat zou verdwijnen. Deze suggesties had met name betrekking om de huidige situatie te ontlasten en wordt momenteel onderzocht.

Voor de locatie aan de Karel Doormanweg [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Hoe wordt dit betaald?

Voor beide locaties zal een gemeentelijke grondexploitatie aan de raad ter vaststelling worden aangeboden. Na vaststelling van de grondexploitatie door de raad kan de koopovereenkomst worden ondertekend.

Wat is het vervolg op dit collegebesluit?

- Voor het plan aan de zuidzijde van het Admiraalsplein is een "grondruil" met corporatie [REDACTED] aan de westzijde noodzakelijk. Hiervoor zal binnenkort een overeenkomst aan het college worden voorgelegd.
- De overeenkomsten voor beide locaties worden opgesteld en aan het college aangeboden.

- Voor beide locaties zal een participatie traject worden opgestart.
- Afstemming over de benodigde winkelruimte in de plint bij de zuidzijde van het Admiraalplein.
- De schetsplannen zullen verder worden uitgewerkt tot VO en bij significante afwijking van het oorspronkelijke schetsplan en opnieuw worden getoetst aan marktconformiteit
- Bestemmingsplanprocedure voor de Kompaslocatie wordt voorbereid en opgestart.
- De grondexploitaties worden aan de raad ter goedkeuring voorgelegd.

Bijlage 1. Uitgangspunten voor de ontwikkelovereenkomst

In deze bijlage in de eerste kolom de gewenste uitgangspunten van het consortium en in de tweede de reactie daarop vanuit de gemeente.

Admiraalsplein

1.	Uitgangspunten stedenbouwkundige opzet [REDACTED] dd. 28-08-2020	Akkoord, onder de voorwaarde dat het m2 voldoende is voor de beoogde schuifpuzzel met winkels aan het Admiraalsplein. De onderdoorgang is niet gewenst.
2.	Afname en levering grond bij 80% voorverkoop.	Afname onder voorbehoud van voorverkoop is niet in lijn met het gemeentelijk beleid en 70% is meer gebruikelijk. Gezien de huidige markt verwachten we echter dat de woningen als warme broodjes over de toonbank zullen gaan. Om er uit te komen zijn we bereid om het college voor te stellen in te stemmen met deze voorwaarde, maar dan wel voor 70% voor de woningen en commerciële als geheel en niet afzonderlijk ieder 80%.

Aanvulling vanuit de gemeente op Admiraalsplein:

Ten aanzien van de wens voor een gedeeltelijke inrit met de grond van de naastgelegen VVE voor de locatie is voorstel dat de gemeente tot maximaal € [REDACTED] aan totale kosten te maken. Consortium neemt de bouwkundige wensen vanuit de VVE voor haar rekening en risico. Voor het consortium geldt een inspanningsverplichting om hier met het bestuur van de VVE uit te komen. De gebouwde voorzieningen op het wensenlijstje van de VVE neemt het consortium voor eigen rekening en risico mee in de bouwwerkzaamheden (uiteraard passend binnen het welstandsbeleid, maar sober en doelmatig. Er bestaat echter een reële kans dat er niet met het bestuur uitgekomen wordt of dat er onvoldoende bewoners instemmen met het voorstel van het bestuur. In dat geval zal er een woning ten koste van een inrit moeten gaan en zal het plan iets aangepast moeten worden om een inrit mogelijk te maken. De grondprijs zal hierop worden gecorrigeerd.

Kompaslocatie

	Consortium	Gemeente
1.	[REDACTED]	[REDACTED]

2.		
3.		

Algemeen

	Consortium	Gemeente
1.	Kosten bouwrijp zijn inclusief aspecten voor ecologie, NGE, archeologie, sanering, sloop, bodemgeschikt voor woondoeleinden en vrij van kabels en leidingen	Akkoord, de taxatie van [redacted] is immers voor bouwrijpe grond. Voor de Karel Doormanweg locatie [redacted]
2.	Kosten voor woonrijp maken en inrichten van het openbaar gebied voor rekening en risico gemeente.	Akkoord, de taxatie van [redacted] is immers voor bouwrijpe grond.
3.	Niet uitgeefbare gronden blijven in eigendom van gemeente.	Akkoord. Binnenterrein voor rekening en risico van Consortium en onderhoud en beheer naar toekomstige VVE. Om de parkeerbalans zo efficiënt mogelijk te houden, kunnen de parkeerplaatsen niet individueel worden verkocht en/of worden toegewezen. Het dienen zwerfplaatsen te zijn..
4.	Kosten voor RO-procedure en planschade voor rekening van gemeente.	Akkoord, de taxatie van [redacted] is immers voor bouwrijpe grond. Planschade is voor rekening van de gemeentelijke grondexploitatie.
5.	Dit geldt ook voor de kosten als gevolg van de door de VVE gestelde eisen.	Zie opmerking vanuit gemeente onder tabel over Admiraalsplein
6.	Geen aanvullende eisen tov woonproducten of doelgroepen.	Vooraf had de gemeente aangegeven dat appartementen een minimale omvang van 70 m2 gbo moeten hebben. Bij het Admiraalsplein

		wordt hier niet aan voldaan. Aan het college wordt voorgesteld om op dit onderdeel af te wijken van het woonbeleid. . Gemiddeld zijn de woningen 71 m2 en juist de grondgebonden woningen van 140 m2 in dit plan passen goed in het woonbeleid.
7.	Eventuele kosten bovenwijkse voorzieningen, anterieure kosten en alle andere aanvullende kosten voor rekening van gemeente.	Akkoord, de taxatie van ██████ is immers voor bouwrijpe grond. Deze kosten zijn onderdeel van de grondexploitatie.
8.	Uitgangspunt is dat de geluidsbelaste gevel onder het maximale ontheffingsniveau ligt en dat de gemeente ontheffing zal verlenen. Indien het boven de maximale ontheffingswaarde ligt, treden partijen in overleg.	Akkoord.
9.	Er is de mogelijkheid tot het (laten) kappen van bomen ten behoeve van het plan	Voor zover het in het beleid past en er geen zwaarwegende punten uit de inspraak naar voren komen is dit akkoord als inspanningsverplichting.
10.	Voorliggende bieding onder voorbehoud goedkeuring RvB Heijmans	Akkoord, uiteraard is de ambtelijke reactie ook onder voorbehoud instemming college.
11.	Nakoming van de reeds gemaakte afspraak dat de gemeente Dordrecht een concrete, omvangrijke gebiedsontwikkeling voorlegt aan het consortium. Dit vindt zijn oorsprong in de vorming van het consortium en de samenwerking met de gemeente Dordrecht.	Niet akkoord. Afspraak is ook niet op deze manier gemaakt en zou onrechtmatig zijn De partijen participeren in het bestuurlijk overleg dat de gemeente Dordrecht met ontwikkelaars voert en worden uitgenodigd aan (tender-)procedures deel te nemen. Meer dan dit kunnen we niet toezeggen, ook geven de resultaten van dit experiment geen aanleiding om dat ook te willen.
12		

Aanvullend vanuit de gemeente:

De afspraken voor het Admiraalsplein zijn al enige tijd geleden gemaakt en de VON prijzen blijven stijgen. Voorstel is om een minimale grondwaarde (met prijspeil) op te nemen en de eventuele stijgende VON prijzen 50-50% te delen. Bij planoptimalisaties moet bezien worden of het noodzakelijk is om het grondbod in lijn met de taxatie van ██████ te verhogen of opnieuw te taxeren.