

1. Gezondheidspark



Datum rapportage	September 2017
Datum vorige rapportage	Maart 2017

1.1. Organisatie

1.1.1. Interne betrokkenen

Functie	Naam
Portefeuillehouder	P.H. Sleeking
Collegiale afstemming B&W	J. Mos en H. van der Linden
Ambtelijk opdrachtgever	B. Huizing

1.2. Het project

1.2.1. Scope



Bij het Gezondheidspark (GZP) is aanvankelijk ingezet, met een samenwerkingsverband tussen gemeente, het Albert Schweitzer ziekenhuis (ASZ) en een marktpartij, op het versterken van de stedelijke structuur op het gebied van sport en zorg, ondersteund door een meer commercieel gericht programma en woningbouw. De zorg- en sportzone zijn gerealiseerd, de invulling van het commerciële programma is om meerdere redenen achtergebleven en heeft zich beperkt tot de realisatie van één van de beoogde drie woontorens aan de Overkampzone.

Ontwikkeling van de Middenzone ligt al geruime tijd stil, inmiddels is het macro economisch perspectief meer positief ingekleurd en krijgt de ambitie van Dordrecht en de Drechtsteden, zoals verwoord in de groeistrategie voor de Drechtsteden, steeds meer gestalte. In het bijzonder voor het onderdeel wonen is een forse taakstelling van circa 10.000 woningen opgenomen. Deze taakstelling zal verspreid over de stad gestalte moeten krijgen; het gezondheidspark kan hierin een wezenlijke bijdrage leveren.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is tevens het voornemen om de verkeersstructuur te optimaliseren, het parkeren adequaat te organiseren, keuze tussen publiek- c.q. privaat gestuurd parkeren te bewerkstelligen en de verblijfskwaliteit substantieel te verbeteren.

Relevante producten die in dit verband op de tafel zullen worden gebracht zijn achtereenvolgens een ruimtelijk functioneel kader, een beeldkwaliteitsplan, het programma, een grond- en parkeerexploitatie, een gronduitgiftestrategie en een voorontwerp bestemmingsplan. Het hiervoor noodzakelijke voorbereidingskrediet is inmiddels aangevraagd.

Eveneens is ingezet op een voortvarende realisering van de twee woontorens in de Overkampzone. Door ontwikkelaar AM is aangegeven om, op basis van het oorspronkelijke bouwplan, in september 2017 met de verkoop te starten; realisering van toren 2 zou dan vanaf het 2^e kwartaal 2018 gestalte kunnen krijgen. Het voornemen is om na verkoop van 60% van toren 2 eveneens te starten met de verkoop van toren 3.

In het kader van de Middenzone is door het ASZ aangegeven het huidige contract te willen beëindigen, dit met de wens om in overleg met de gemeente te komen tot een geheel nieuw contract. Hierbij worden alle onderdelen die relevant zijn in relatie tot het toekomstperspectief, zowel voor de gemeente als voor het ASZ, aan de orde gesteld. In ieder geval het parkeren en het afhechten van de financiële discussie, speelt hierin een wezenlijke rol.

1.2.2. Voornaamste kaders en uitgangspunten

1.2.2.1. Contractuele kaders

Grondposities

De gemeente is eigenaar van alle nog uit te geven gronden binnen het plangebied, behoudens een klein perceel waarop een trafo staat (wordt mogelijk ingepast in programma).

Het project bestaat uit een Sportboulevard, Ziekenhuiszone, Middenzone en Overkampzone. De Sportboulevard en Ziekenhuiszone zijn afgerond.

Overeenkomst(en)

Samenwerkingsovereenkomst inzake Gezondheidspark Dordwijk (SOK oud) d.d. 22 november 2004

Samenwerkingsovereenkomst Gezondheidspark Dordrecht (SOK) d.d. 26 oktober 2005

1.2.2.2. Betrokken private partijen

Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Oud

- Stichting Albert Schweitzer Ziekenhuis (ASZ)

Samenwerkingsovereenkomst (SOK)

- Stichting Albert Schweitzer Ziekenhuis
- AM Vastgoed B.V. (AM Vastgoed)

Realisatie overeenkomst (ROK)

- Stichting Albert Schweitzer Ziekenhuis
- AM Wonen B.V. (AM Wonen)

1.2.2.3. Bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan.

Soort plan	Datum
Bestemmingsplan	Zal worden geënt op de huidige situatie, in samenhang met de toekomstige kaderstelling.
Stedenbouwkundig programma	Wordt herzien.

1.2.2.4. Voorgaande besluitvorming

Orgaan	Datum	Dossiernummer	Besluit
Raadsbesluit	05-03-2002		Vaststellen van het voorbereidingsbesluit "Kombipark Ziekenhuis"
Raadsbesluit	12-11-2002		Instemmen met het functioneel programma en stedenbouwkundig plan voor het Gezondheidspark Dordwijk
Raadsbesluit	11-05-2004		Instemmen met de realisatie Gezondheidspark Dordwijk en het programma Sportboulevard

Raadsbesluit	26-04-2005		Verklaren van voorbereiding bestemmingsplan
Raadsbesluit	04-10-2005		Wensen en bedenkingen Samenwerkingsovereenkomst Gezondheidspark
Raadsbesluit	19-12-2006	117961	Vaststellen van het stratenbeloop omgeving Gezondheidspark
Raadsbesluit	03-02-2009	118636	Aanpassing masterplan Gezondheidspark
Raadsbesluit	25-06-2013	932326	Richtinggevende besluitvorming in relatie tot inhoud en financiën
Collegebesluit	18-03-2014	1175709	Einde samenwerking met Multi
Raadsbesluit	17-02-2015	1328085	Beëindiging samenwerking met Multi, sluiten van de Grondexploitatie GZP, openen van de grondexploitatie Overkampzone, beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet

1.3. Wat willen we bereiken?

(Projectdoelstellingen en kritische succesfactoren)

	<u>Economie</u>
Wat:	Het project versterkt de economie en draagt bij aan werkgelegenheid en de kennisinfrastructuur.
Doelstelling:	Tot stand brengen van sport en zorg en (thema gerelateerd) wonen en werken voor wat betreft de Middenzone.
	<u>Differentiatie woonmilieus</u>
Wat:	Het (deel)project zorgt voor gedifferentieerde en aantrekkelijk woonmilieu.
Doelstelling:	De huidige doelstelling is het realiseren van een tweetal woontorens in de Overkampzone (in totaal circa 100 woningen) en (gestapeld) wonen in het hogere segment in de Middenzone.
	<u>Groen/blauwe ruimte</u>
Wat:	Het project versterkt de groene en blauwe ruimte.
Doelstelling:	Oriëntatie op de inhoud en de aard van een (mogelijk) toekomstige ontwikkeling.
	<u>Maatschappelijke voorzieningen</u>
Wat:	Het project zorgt voor voorzieningen die een duidelijke leemte vullen in de stad, met name op het gebied van maatschappelijke voorzieningen.
Doelstelling:	Het in de Middenzone ontwikkelen van een zodanig programma dat de thema's sport en zorg worden versterkt. Hierbij heeft de woonfunctie inmiddels een accent.

1.4. Hoe willen we dat bereiken?

(Projectresultaat op basis van projectplan)

Het Gezondheidspark bestaat uit verschillende zones; de Ziekenhuiszone, Sportzone, Middenzone en de Overkampzone. De eerder vastgestelde grondexploitatie op basis van het Masterplan uit 2008 is afgesloten en er is een nieuwe grondexploitatie voor het Gezondheidspark geopend, namelijk alleen voor de Overkampzone. Bij ontwikkeling van de Middenzone zal hiervoor (opnieuw) een grondexploitatie worden geopend.

<u>KPI's/Projectresultaten</u>	<u>Oorspronkelijke Programmering</u>	<u>Huidige Programmering</u>	<u>Gerealiseerd</u>	<u>Status</u>
Aantal woningen Overkampzone	150	150	50	
Perceel voorziening Amnesty Internationalweg (m ²)	2000	2000	0	
 Op schema				
 Mogelijk vertraging				
 Vertraagd t.o.v. vorige planning				

Toelichting op bovenstaande tabel

In verband met de ontwikkelingen op de woningmarkt heeft deze planontwikkeling geruime tijd stil gelegen. Inmiddels zijn met ontwikkelaar AM afspraken gemaakt over de realisering van toren 2 en 3. De verkoop van het perceel aan de A. Internationalweg is niet doorgegaan en is nu opnieuw in verkoop.

1.5. Wat hebben we gedaan?

Door de gemeente

	<2010	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Uitgaven
									Gerealiseerd
1. Initiatief	■	■	■		■	■			
2. Ontwerp									
3. Voorbereiding						■	■	■	
4. Uitvoering	■	■	■	■	■	■	■	■	

Door derden

	<2010	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Uitgaven
									Gerealiseerd
1. Initiatief									
2. Ontwerp									
3. Voorbereiding									
4. Uitvoering									

Toelichting

1.1	Ondertekening SOK; archeologisch onderzoek; sloop tennishal; parkeergarage sportzone; regionaal politiebureau; tunnel Karel Lotsyweg; onderhandelingen marktpartijen en provincie Zuid-Holland-Zuid.		
1.4	Nieuwbouw GGD en ASZ; Nieuwbouw Sportboulevard; oplevering eerste woontoren Overkampweg nieuwbouw hostel.		
1.5	Verbouw/nieuwbouw vm. Amigo's in 2014. Nieuwbouw Coralgebouw (tussen politiebureau en ASZ).		
		Totaal Reservering	Totaal Uitgaven
		4.243.486	4.136.819
Totaal budget nog beschikbaar (restant reservering)			106.667

1.6. Wat gaan we nog doen?

Door de gemeente Dordrecht

Activiteit	Fase	2018	2019	2020	2021	2022>	Benodigd Krediet
Heroriëntatie m.b.t. de Middenzone	Initiatieffase	■					
Ontwikkelen nieuwe kaderstelling/best.plan	Initiatieffase	■					
Uitvoering pakket aan tijdelijke maatregelen							
Start bouw woningen Overkampweg fase 3	Onbekend	■	■	■	■		
Ingebruikname busstation	Onbekend	■	■	■	■		
<i>Mogelijk vertraging</i>							
<i>Vertraagd t.o.v. vorige planning</i>							
Berekende rente en kostenstijging							PM
Totaal benodigd budget							
Totaal beschikbaar budget							106.667

Door derden

Activiteit	Fase	2018	2019	2020	2021	2022>
	Realisatie					
	Realisatie					

1.7. Financiën

De beëindiging van de samenwerking met Multi en het niet langer nastreven van de oorspronkelijk beoogde ontwikkeling van de Middenzone heeft gevolgen gehad voor de grondexploitatie. De grondexploitatie van het totale gebied is afgesloten en er is verlies genomen ([raadsvoorstel 1321402](#); [raadsbesluit 17-2-2015](#)).

Voor de resterende ontwikkeling in het gebied is een grondexploitatie voor alleen de Overkampzone in de plaats gekomen. Het betreft de uitgifte van een tweetal woontorens aan ontwikkelaar AM en de inrichting van het omliggende terrein aan de Overkampzone.

De toekomstige invulling van de Middenzone moet nader bepaald worden. Daarom zijn de gronden in de Middenzone opgenomen als strategische grondvoorraad (niet in exploitatie genomen gronden). Om onderzoek te doen naar de toekomstige ontwikkeling van de Middenzone en de mogelijke vormen van samenwerking met het ASZ is daarnaast door de raad op 17 februari 2015 een voorbereidingskrediet van 175.000 beschikbaar gesteld. Het voorbereidingskrediet komt ten laste van de exploitatie in voorbereiding voor de Middenzone. Omdat de voorbereiding meer tijd in beslag neemt, is er bij handeling van de prognose 2016 van het grondbedrijf 100.000,- extra voorbereidingskrediet verstrekt (er van uitgaande dat 2e helft 2016 – begin 2017 besluitvorming plaatsvindt over vervolg van het project). Daarnaast is er rekening gehouden met ca. 100.000,- aan kosten voor tijdelijk beheer van de Middenzone.

Met het oog op de groeistrategie zal voor de voorbereiding van ontwikkeling van de Middenzone medio 2017 een nieuw voorbereidingskrediet bij de gemeenteraad worden gevraagd.

Samenvatting grondexploitatie Gezondheidspark Overkampzone per 1-1-2017

Kosten	Gerealiseerde kosten	€ 3,7 mln.
	Nog te realiseren kosten	€ 0,4 mln.
	Totale kosten	€ 4,2 mln.
Opbrengsten	Gerealiseerde opbrengsten	€ 2,2 mln.
	Nog te realiseren opbrengsten	€ 3,9 mln.
	Totale opbrengsten	€ 6,1 mln.
Saldo	Boekwaarde per 1-1-2017	€ 1,5 mln.
	Rente-effect	€ 0,2 mln.
	Eindwaarde per 31-12-2020	€ 2,2 mln.
	Netto contante waarde per 1-1-2017	€ 2,0 mln.

Samenvatting exploitatie in voorbereiding Gezondheidspark Middenzone per 1-1-2016

Kosten	Gerealiseerde kosten	€ 0,20 mln.
	Nog te realiseren kosten	€ 0,08 mln.
	Totale kosten	€ 0,28 mln.
Opbrengsten	Gerealiseerde opbrengsten	€ 0 mln.
	Nog te realiseren opbrengsten	€ 0 mln.
	Totale opbrengsten	€ 0 mln.
Saldo	Boekwaarde per 1-1-2015	€ 0 mln.
	Rente-effect	€ 0 mln.
	Eindwaarde per 31-12-2015	€ - 0,28 mln.
	Netto contante waarde per 1-1-2015	€ - 0,28 mln.

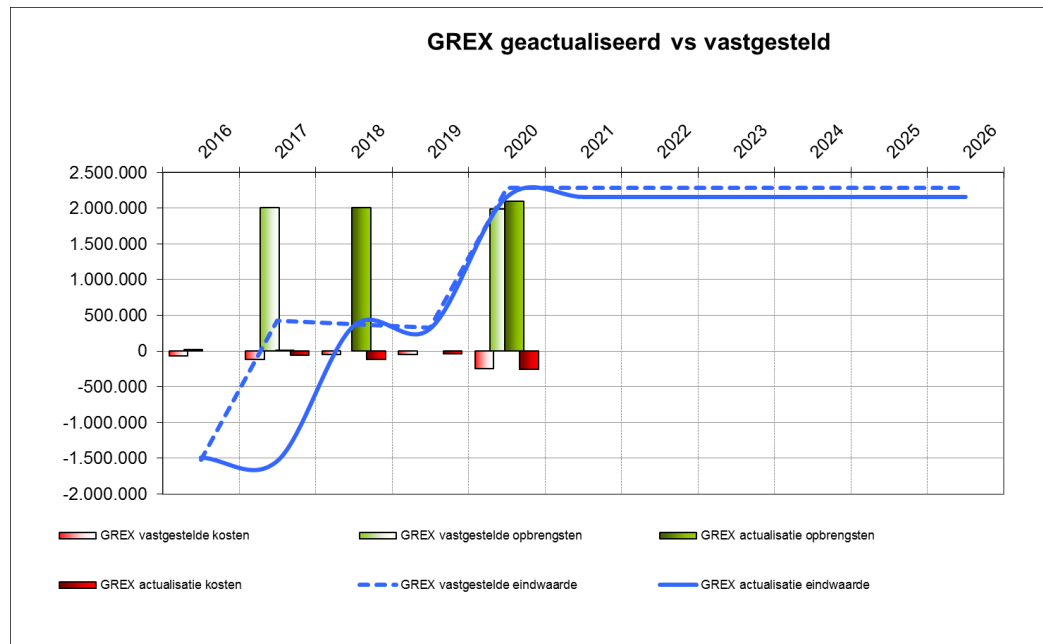
Het deelgebied Middenzone is een exploitatie in voorbereiding. Hierop is op dit moment alleen een voorbereidingskrediet geactiveerd. Zodra de grondexploitatie voor dit deelgebied is vastgesteld worden de totale kosten en opbrengsten van ontwikkeling van het gebied mee genomen.

Netto Contante Waarde grondexploitatie

Prognose 2016 Overkampzone	Prognose 2017 Overkampzone	Mutatie
2.070.000	2.000.000	70.000

Middels het [raadsbesluit d.d. 17 februari 2015](#) is de grondexploitatie voor de Middenzone gesloten en is een afzonderlijke grondexploitatie voor de Overkampzone geopend.

Liquiditeitenplanning Overkampzone



Bij actualisatie van de grondexploitatie Overkampzone van 1-1-16 naar 1-1-17 zijn de volgende mutaties doorgevoerd:

- Vertraging uitgifte woontoren 2 van 2017 naar 2018.
- Indexering grondopbrengsten in overeenstemming met contract.
- Actualisatie parameters rente en kostenstijging.

1.8. Risico's

Omdat het uitgangspunt gehanteerd is dat het geplande programma in de Middenzone niet doorgaat en hiervoor verlies wordt genomen, zijn de risico's ten aanzien van ontwikkeling van de Middenzone komen te vervallen. De resterende risico's hebben betrekking op de ontwikkeling van de Overkampzone.

Risico's/beheersmaatregelen/bijsturing:

1. Vervallen programma Overkampzone.

Beheersmaatregelen:

Sturen op nakoming overeenkomst AM Wonen.

2: Vertraging gronduitgifte Overkampzone.

Beheersmaatregelen:

Sturen op nakoming overeenkomst AM Wonen en aanvullende afspraken t.a.v. fasering.

3: Afwijking kosten bouwrijp maken en inrichting openbare ruimte.

Beheersmaatregelen:

Bewaken budgetten grondexploitatie. Tijdig actualiseren civieltechnische ramingen.

1.9. Actuele ontwikkelingen in het project

Het Coralgebouw, geprojecteerd tussen het bestaande politiebureau en het ASZ is inmiddels gerealiseerd. Met het tot stand brengen van dit gebouw is de laatste opening in de wand langs de Karel Lotsyweg gesloten.

Over het realiseren van de twee nog ontbrekende woontorens in de Overkampzone zijn inmiddels afspraken gemaakt. Start bouw van toren 2 wordt in het tweede kwartaal 2018 verwacht.

Vanwege een verdergaande concentratie in Sliedrecht en Gorkum wordt met Yulius op dit moment niet langer gesproken over een mogelijke herontwikkeling van de bestaande locaties aan de zuidkant van het Gezondheidspark. Onderzocht wordt in hoeverre hier een woningbouwprogramma kan worden ontwikkeld.

Voor wat betreft de Middenzone wordt ingezet op een actieve woonontwikkeling; begin 2018 wordt een aantal relevante producten ter besluitvorming aangeboden.

Met het ASZ wordt gesproken over zowel de beëindiging van het huidige contract alsmede de inhoud van een nieuw contract. Onderwerpen als Amstelwijck, financiën, parkeren, een gewijzigde kaderstelling en dergelijke, worden in dit verband aan de orde gesteld. In de loop van 2017 zal hierover worden gerapporteerd.

1.10. Communicatie

Behoudens met direct betrokken partijen vindt op moment geen communicatie plaats.