

3. Stadswerven



Datum rapportage	September 2017
Datum vorige rapportage	Maart 2017

3.1. Organisatie

3.1.1. Interne betrokkenen

Functie	Naam
Portefeuillehouder	P.H. Sleeking
Collegiale afstemming B&W	J. Mos
Ambtelijk opdrachtgever	H. Kranendonk

3.2. Het project

3.2.1. Scope

Stadswerven bestaat uit een zuidelijk en een noordelijk deel. Het zuidelijk deel wordt begrensd door de Noordendijk, de Oranjelaan, het Wantij en de Biesboschstraat. Het noordelijk deel door de Merwede, het Wantij, de Merwedestraat en de bedrijfsbebouwing oostelijk van de Papendrechtse straat. Het inmiddels gebouwde Energiehuis, de parkeergarage en de bioscoop maken geen onderdeel (meer) uit van het project. Zij maken fysiek daar wel deel van uit. Ook de directe omgeving van het plangebied waaronder het regiokantoor is aandachtsgebied, waar het beïnvloed wordt door de ontwikkeling.

Stadswerven is een herstructureringsgebied van (vooral) scheepsbouw en andere bedrijvigheid naar (binnen-) stedelijk wonen met voorzieningen. Het gaat om kleinschalige voorzieningen aan de noordzijde die een stedelijke menging van wonen met andere functies moeten geven en een menging van wonen met meer grootschalige centrumachtige voorzieningen aan de zuidzijde.

3.2.2. Voornaamste kaders en uitgangspunten

3.2.2.1. Contractuele kaders

Grondposities

Gemeente: binnen ontwikkelgebied volledig gemeente eigendom.

Overeenkomst(en)

- Overeenkomst ter Verwerving van Kooprechten
Bouwgronden Plangebied De Stadswerven - 13 mei 2011, waarmee is vervallen
- Overeenkomst (Right of First Refusal) - 13 juli 2001

Van belang is hierbij op te merken dat de Ontwikkelingscombinatie de Werven (OCW) vanaf 2001 de ontwikkelrechten van vrijwel het gehele gebied had verkregen (zogenaamde claimgebied).

Met het oog op de Europese aanbesteding- en staatssteunregels heeft de overeenkomst in essentie het karakter van een (raam)koopovereenkomst en niet van een samenwerkingsovereenkomst.

Looptijd overeenkomst

De eerdergenoemde overeenkomst is per datum ondertekening 13 mei 2011 in werking getreden. De planning kent een doorlooptijd van 2011 tot en met 2025. De vigerende grondexploitatie loopt tot 31 december 2025.

Behoudens tussentijdse beëindiging (surseance, faillissement etc.) eindigt de overeenkomst op het moment waarop partijen aan alle verplichtingen hebben voldaan.

Algemene kenmerken

1. Lang lopende, niet opzegbare overeenkomst, met wederzijdse verplichtingen.
 2. Grondpositie en grondexploitatie volledig voor rekening gemeente.
 3. Ontwikkelingscombinatie De Werven BV (OCW) heeft contractuele aanspraken (ontwikkelrechten/rechten van koop) op en dus financieel belang bij nagenoeg het gehele gebied. Slechts deelgebied E is expliciet uitgezonderd van de kooprechten. Het staat de gemeente vrij daarover te beschikken en daarmee te doen wat haar goeddunkt. Dit is inmiddels achterhaald omdat met OCW de afspraak is gemaakt dat de gemeente de mogelijkheid krijgt om 80 woningen uit te geven in het particulier opdrachtgeverschap, waarbij OCW in de plangebied A, met uitzondering van de punt van de Punt, voor haar rekening neemt. Deze afspraak is nog niet vastgelegd in een allonge 2 omdat het standpunt over een optimale marktconforme grondopbrengst zoals de gemeente zich die voorstelt beduidend afwijkt van bieding(en) van OCW.
 5. De gemeente is buiten de onder 3 genoemde uitzonderingen, niet vrij om rechtstreeks met derden te onderhandelen/contracteren over de verkoop van gronden. De Ontwikkelingscombinatie De Werven BV (OCW) is eerst rechthebbende.
 6. Binnen het plangebied Stadswerven, maar buiten de context van deze overeenkomst, vallen de deelgebieden I en J in Stadswerven Zuid. Deze kunnen in afwijking van de planning door de gemeente eerder worden ontwikkeld, voor zover dat niet concurrerend is met op dat moment door de Ontwikkelingscombinatie De Werven BV (OCW) in ontwikkeling zijnde deelgebieden.
 7. Prestatieprikkels zijn ingebouwd met als sanctie vervallen kooprecht bij stilzitten ontwikkelaar, echter beperkt tot een tweetal momenten in de contractueel overeengekomen procedure om te komen tot aanbidding en prijsvorming.
 8. Geen ontbindingsmogelijkheid voor gemeente anders dan bij faillissement etc.
 9. De overeengekomen planning is leidend voor start ontwikkeltraject, aanbidding- en prijsvormingprocedure. Gemeente stelt na overleg met de Ontwikkelingscombinatie de Werven BV (OCW) startmoment daarvan vast. Biedt de gemeente de gelegenheid het moment van op de markt komen te beïnvloeden.
 10. Gemeente beoordeelt een verzoek van de Ontwikkelingscombinatie De Werven BV (OCW) om een van de planning afwijkend startmoment vast te stellen (kan vroeger zijn maar ook later), op basis van redelijkheid.
 11. Gemeente heeft op moment bepalen marktconformiteit invloed op aard en omvang van het programma, moment verkoop, aantal woningen, oppervlakte, categorieën, differentiatie, kwaliteit etc. Wederzijdse overeenstemming vereist, vast te leggen in door beide partijen te ondertekenen document. Als de Ontwikkelingscombinatie De Werven BV in dat verband aantoont dat het Stedenbouwkundig Plan niet marktconform is, dan staat het ter beoordeling van de gemeente dit aan te passen. Een verzoek daartoe mag de gemeente niet op onredelijke grond weigeren.
 - a. De procedure uitoefening kooprecht (vaststelling marktconformiteit, prijsvorming door middel van eerste en tweede vraagprijs en bieding, taxaties en tot stand komen koopovereenkomst e.v.), waarborgt dat de gemeente tijdig aan de knoppen zit.
 - b. Dit is het moment voor de gemeente om vanuit haar contractuele positie te sturen en te trachten een voorgenomen resultaat (bijvoorbeeld meer/minder programma, hoger marktsegment, hogere grondwaarde) te bewerkstelligen. Ook de Ontwikkelingscombinatie De Werven BV (OCW) moet zich in dit traject conformeren aan de uitkomst. Verlies aan bouwpotentie ten opzichte van het in het stedenbouwkundig plan vervatte programma – zo dat aan de orde is - kan dan geen grondslag vormen voor een compensatieclaim richting gemeente. De gemeente zal dan ook op dit moment (anders dan in het nu lopende onderhandeltraject voor deelgebied B-Zuid) geen initiatief richting de Ontwikkelingscombinatie De Werven BV (OCW) moeten ondernemen te schrappen in het programma. De vragende partij begint met achterstand aan de onderhandelingen en zal snel in een positie gebracht kunnen worden een prijs te betalen.
- Echter:
12. Initiatief of druk vanuit de gemeente om omvang programma te verminderen of de overeengekomen ontwikkelplanning te vertragen, staat haaks op bestuurlijke wil en grondslag om de overeenkomst en het gebied binnen het gestelde tijdsplan te ontwikkelen. Vertraging in afzetting of omvang programma heeft direct nadelige financiële consequenties voor de gemeente.

3.2.2.2. Betrokken private partijen

- Ontwikkelingscombinatie De Werven BV waarin thans samenwerken:
 - AM BV.
 - Dura Vermeer Bouw Rotterdam BV.
 - Aanneming Maatschappij J.P. van Eesteren BV.
 - Private partijen voor beide één locatie:
 - Leyten
 - Looye
 - De Nijl?

3.2.2.3. Bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan et cetera.

Soort plan	Datum
Masterplan	Vastgesteld door de raad op 12 mei 2009
Stedenbouwkundig Plan	Vastgesteld door de raad op 26 januari 2010
Beeldregieplan	Vastgesteld door de raad op 26 januari 2010
Bestemmingsplan De Stadswerven	Vastgesteld door de raad op 1 mei 2005, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 oktober 2005, in werking getreden op 22 december 2005. Geactualiseerd bestemmingsplan vastgesteld door de raad op 10 mei 2016 en onherroepelijk geworden

3.2.2.4. Voorgaande besluitvorming

Orgaan	Datum	Zaaknummer	Besluit
Raad	9 september 2008	136088	Vaststellen van notitie "ambities en uitgangspunten Stadswerven 2005-2008"
Raad	12 mei 2009	132239	Vaststellen van Masterplan Stadswerven
Raad	26 januari 2010	290163	Instemmen met stedenbouwkundige uitwerking van Stadswerven c.a. evenals de financiën, grondexploitatie, parkeereexploitatie en relaties met externe partijen
Raad	23 november 2010	487463	Instemmen met tijdelijke invulling Biesboschhal door Dordtmij
Raad	11 januari 2011	506909	Vaststellen van addendum Villa Augustus (geen wensen & bedenkingen)
Raad	18 januari 2011	536801	Vaststellen van de voorovereenkomst met Leyten (geen wensen & bedenkingen)
Raad	19 april 2011	575586	Vaststellen van de raamovereenkomst met Ontwikkelingscombinatie De Werven BV (OCW)
Raad	24 april 2012	772307	Vaststellen van voorstellen m.b.t. de bioscoop en parkeergarage
College	22 oktober 2013		Nadere afspraken met de Ark van Noach
Raad	17 december 2013	1148416	Vaststellen van aanvullingen en wijzigingen op eerder vastgestelde uitgangspunten Stadswerven
Raad	17 december '13	1148361	Vaststellen van de bijgestelde grondexploitatie Stadswerven
Raad	17 december 2013	1157892	Vaststellen van de tweede herziening bestemmingsplan Stadswerven
College	20 februari 2014		Vaststellen van Beheerplan Stadswerven-Zuid
College	15 mei 2014		Instemming met statutaire wijziging Ontwikkelingscombinatie De Werven BV (OCW)
College	4 juni 2014		Instemmen met tijdelijke vestiging Warten auf der Fluss en permanente handhaving van de Kraanbaan
College	17 juli 2014		Vaststellen van de grondverkoopovereenkomst met Wolff/Kinepolis
Raad	9 december 2014	1389383	Het beschikbaar stellen van een bedrag van € 150.000 voor geluidwerende voorzieningen aan woningen Noordendijk en Biesboschstraat.
College	20 januari 2015	1341269	Kennismemen van de rapportage evaluatie beheersplan Stadswerven Zuid van 2014, van 4 december 2014 en instemmen met het voorstel dat de beheergroep haar werkzaamheden aanpast door twee keer per jaar ook alle omwonenden uit te nodigen voor een informatiebijeenkomst.
Raad	17 februari 2015	1317161	Instemmen met de wijzigingen van het stedenbouwkundige plan van Stadswerven deelgebied E en Wervenpark en akkoord te gaan met de wijziging van de grondexploitatie.
College	20 januari 2015	1341392	De raad te informeren over het voorontwerp voor de herinrichting van het plein en de openbare ruimte in Stadswerven Zuid.
Raad	21 april 2015	146232	Actualiseren bestemmingsplan De Stadswerven (voorontwerp).
College	8 maart 2016		Vaststellen geactualiseerd bestemmingsplan Stadswerven

Raad	10 mei 2016		Vastgesteld geactualiseerd bestemmingsplan.
Raad	20 december 2016	1722317	Vaststellen herziene bouwgrondexploitatie Stadswerven en de begroting met de derde verzamelwijziging te wijzigen.
Raad	20 december 2016	1745326	Bestemmingsplan onherroepelijk. Medewerker aan burgerinitiatief Stichting De Leefwerf, invulling varende erfgoed, zuidelijke insteekhaven. Voorwaardelijk een subsidie beschikbaar te stellen van € 150.000
Raad	20 december 2016	1750510	Mee te werken aan een initiatief van de Stichting Leefwerf Voor varende erfgoed in de zuidelijke insteekhaven, voor Maximaal zes schepen met een oppervlakte gebruik van 25% van de haven.

3.3. Wat willen we bereiken?

(Projectdoelstellingen en kritische succesfactoren)

	<u>Aantrekkelijkheid Binnenstad</u>
Wat:	Het project maakt de binnenstad aantrekkelijker (cultuur, voorzieningen, openbare ruimte).
Doelstelling:	Herontwikkeling van het binnenstedelijk gebied De Stadswerven tot een multifunctioneel gebied met een stedelijk karakter, in verbinding met de historische binnenstad. De verbinding met de binnenstad zal worden vormgegeven door de realisatie van een voet-fietsgangersbrug naar de Riedijkshaven, direct ontsloten op het Noorderhoofd (de kop van de Riedijkshaven) en daarmee via de brug over de Riedijkshaven op de binnenstad.
	<u>Economie</u>
Wat:	Het project versterkt de economie (verbreding en accent op maritiem cluster) of draagt bij aan werkgelegenheid (vooral toerisme en de zorg bieden kansen) of kennisinfrastructuur.
Doelstelling:	Realiseren van: <ul style="list-style-type: none"> - woningbouw als aanvulling op de bestaande woningbouw in de Drechtsteden (duurdere waterlocatie nabij de binnenstad). - recreatieve en werkvoorzieningen in het zuidelijk deel en het herinrichten van het Energieplein (plein is gerealiseerd) en de kade aan het Wantij en de openbare ruimte. - recreatieve en commerciële voorzieningen in het noordelijk deel.
	<u>Differentiatie woonmilieus</u>
Wat:	Het project zorgt voor gedifferentieerde en aantrekkelijke woonmilieus (duur, stedelijk).
Doelstelling:	Waterrijke woonmilieus nabij de binnenstad; doelgroep midden en hoog. Gericht op creativiteit van toekomstige bewoners door ruimte voor zelfbouw (p.o. kavels in totaal 80).
	<u>Groen/blauwe ruimte</u>
Wat:	Het project versterkt de groene en blauwe ruimte (landschappen en water).
Doelstelling:	Het project voegt een interessant binnenstedelijk watergelegen woongebied toe aan de Drechtsteden.
	<u>Maatschappelijke voorzieningen</u>
Wat:	Het project zorgt voor voorzieningen die een duidelijke leemte invullen in de stad, voornamelijk op het gebied van maatschappelijke voorzieningen.
Doelstelling:	In recreatieve zin versterkt het gebied de stad op essentiële punten (Energieplein, Energiehuis, bioscoop, horeca).

3.4. Hoe willen we dat bereiken?

(Projectresultaat op basis van projectplan)

Het ontwerp Masterplan Stadswerven, vastgesteld in de raad op 12 mei 2009, omvat de ontwikkeling van woningen, kantoren, horeca, onderwijs, winkelvoorzieningen en parkeerfaciliteiten.

<u>KPI's/Projectresultaten</u>	Oorspronkelijke Programmering	Huidige Programmering	Gerealiseerd	Status
Aantal woningen	1.200	812	97	
Appartementen		478	30	
EGW		298	47	
Vrije kavels		31	20	
Waterwoningen	0	5	4	
Afzet woningen per jaar	60	60	0	
Kantoren programma m2	18.000	0	0	
Voorzieningen m2	16.300	5.400	2.400	
Commercieel		3.000	0	
Bioscoop		2.400	2.400	
Parkeren		2.112	2.112	
Toename werkgelegenheid (arbeidsp				
	<i>Op schema</i>			
	<i>Mogelijk vertraging</i>			
	<i>Vertraagd t.o.v. vorige planning</i>			

Opmerkingen: Bovenstaande aantallen zijn gebaseerd op de vigerende (ontwikkel) plannen. Aangezien een deel van de programmering in de vigerende grondexploitatie, a.g.v. conjuncturele c.q. markttechnische veranderingen, niet meer als realistisch wordt gezien is het bestemmingsplan geactualiseerd en inmiddels vastgesteld door de raad. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. In dit kader zullen de fasering, civieltechnische kosten, grondopbrengsten, etc. wijzigen. De voornaamste mutaties in de herziening zijn:

- In deelgebied A zullen 600m2 minder commerciële voorzieningen worden gerealiseerd. Daarentegen zullen 12 meergezinswoningen worden toegevoegd. Voornoemde mutaties zijn gestoeld op het nieuwe bestemmingplan en het teken- en reken traject tussen de gemeente en OCW inzake deelgebied A. Het traject daarvan is nog niet afgerond. Tussen de gemeente en OCW vinden gesprekken plaats om hier in het dure en stedelijk segment te bouwen en kwalitatief hoogwaardig te bouwen. Navenant zal de infrastructuur ook aan die kwaliteit moeten voldoen. Van belang hierbij is tevens dat grondopbrengsten marktconform moeten zijn die alvorens plannen verder worden uitgewerkt moeten worden vastgelegd c.q. overeen gekomen.
- In deelgebied B resteert nog de bouw van het wooncomplex Americana en mini-dorp. Met mini dorp is overeenstemming bereikt over de bouw van appartementen in het kader van het collectief opdrachtgeverschap. Met OCW worden nog onderhandelingen gevoerd over het bouwplan sec en de grondprijs. OCW heeft een nieuw plan gemaakt. Over het aangepaste plan en de bieding van de grondprijs moet nog overeenstemming worden bereikt.
- Conform het aangepaste bestemmingsplan zullen de voorzieningen in deelgebied D, zijnde 3.000m2, worden geschrapt. Ter vervanging van dit programma zullen 24 appartementen worden toegevoegd.
- De thans geprogrammeerde 54 eengezinswoningen in deelgebied G zullen bij voldoende interesse worden vervangen door mogelijk 4 à 8 (vrije) kavels. Het huidige programma wordt niet meer reëel geacht. Bij onvoldoende interesse kunnen, gelet op de markante ligging van de landtong, ook weer andere invulmogelijkheden van het gebied worden overwogen. OCW heeft als ontwikkelende partij aangegeven niet akkoord te gaan 4 tot 8 kavels en ontwikkelt een plan voor circa 24 woningen en ziet af van 54 woningen. Als voorwaarde heeft de gemeente gesteld dat er dan wel sprake moet zijn van een plan dat de in de grondexploitatie opgenomen netto grondopbrengst genereert.
- Aangezien een versnelling van de herontwikkeling wordt verwacht c.q. gewenst is wordt de fasering van het project gewijzigd. M.n. de realisatie van de deelgebieden C, D en G wordt in de herziening naar voren gehaald. OCW gaat niet mee met een mogelijke gedachte van het geheel of gedeeltelijk dempen van de noordelijke insteekhaven en houdt vast aan volledig dempen.
- Voor deelgebied H, watertorenterrein is een bouwplan in voorbereiding dat ontwikkeld wordt door Leyten. Hierbij gaat het om de bouw van 22 grondgebonden woningen en 12 appartementen.
- Ten behoeve van de voorbereiding en uitvoering van de brug is in de grex een post opgenomen ten bedrage van € 0,8 mln. Dat bedrag is verhoogd met € 900.000 vanwege de pijlers die moeten worden aangebracht. De markt is veranderd ten opzichte van 2016. De kans dat de inschrijvingen hoger uitvallen is waarschijnlijk. Daarnaast zullen kosten worden gemaakt voor de aanlandingen op Stadswerven en het Noorderhoofd, glasvezelaanleg, bediening vanaf de CP post, bouwdirectiekost etc.

- IBD heeft de civieltechnische raming van de deelgebieden A, B, C, G en J op basis van de nieuwe (inrichtings)plannen geactualiseerd. Deze zijn nu in de exploitatie verwerkt.

Toelichting op vorenstaande tabel

De woningbouw in Stadswerven Noord heeft een moeilijke start gehad als gevolg van de economische crisis. In samenwerking met de Ontwikkelingscombinatie De Werven BV (OCW) zijn goede verkoopresultaten geboekt met nieuwbouw van woningen door OCW en met de uitgifte van vrije kavels (in de rij) en waterwoningen door de gemeente in B-Zuid en met een doorstart naar B-Noord. In dat gedeelte loopt de verkoop goed. De po kavels aan de Merwedezijde zijn uitgegeven en aan de oostzijde en het middengebied zijn de kavels verkocht/in optie. Medio 2017 zijn 4 waterwoningen opgeleverd c.q. afgemeerd. In Stadswerven Noord is de parkeergarage gerealiseerd en is de bioscoop Kinopolis februari 2016 in gebruik genomen. Gelijkzeitig is het Energieplein aangelegd en heeft de opening daarvan op 18 juni 2016 plaatsgevonden. De kade wordt in najaar 2018/2019 aangelegd. Aanvankelijk zou de kade in fasen worden aangelegd maar om prijstechnische redenen is gekozen voor het in één keer aanleggen van de gehele kade (trappartijen). Voor de aanleg van de trappartijen speelt ook de besluitvorming over een transferium en de aanleg van een nachtsteiger voor Aquabus een belangrijke rol. Separaat kunnen de trappartijen worden aangelegd. Belangrijk is wel dat dit in één keer goed wordt gedaan.

3.5. Wat hebben we gedaan?

Door de gemeente

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

Door derden

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

	Totaal Reservering	Totaal Uitgaven
	106.410.631	58.636.642
	Nog beschikbaar	47.773.990

Toelichting

1.1	2008: de raad stelt ambities en uitgangspunten vast.
1.2	05-2009: de raad heeft het nieuwe Masterplan Stadswerven vastgesteld.
1.3	2010: stedenbouwkundig plan, grondexploitatie, parkeerexploitatie en globale uitvoeringsplanning zijn vastgesteld door de raad. De voorbereidingen zijn gestart voor deelgebied B en Maasstraat en er is een bestuurlijk akkoord gesloten voor het tijdelijk gebruik van de Biesboschhal. 2011: addendum met Villa Augustus, overeenkomst met Leyten inzake het Watertorenterrein
1.4	2011: Raamkoopovereenkomst gesloten met OCW
2.1	2013: Programma en financiële opzet aangepast aan marktomstandigheden en mogelijkheden.
2.2	2014: start verkoop kavels en woningen OCW
2.3	2014 : Start verkoop waterwoningen en p.o. kavels.
2.4	2006-2007 Uitvoering plan Villa Augustus door New York Vastgoed; 2016/2017 uitvoering bouw Watertorenterrein door Leyten.

2.3	2015 : Start verkoop en bouw kavels en oplevering van woningen door OCW.
2.3	2015: Start verkoop p.o. kavels B-noord.
2.2	2015: Keuze ontwerp, 1, 2 en 3 voor de bouw van de Prins Clausbrug/opdrachtverstrekking voor uitwerken ontwerpplan: uitwerken plan door ontwerp-team/contractvorming 2017.
2.4	2016: Aanleg Wervenpark- maaiveld en voorbereiden inrichtingsplan (Ecoshape) en plaatsen havenkraan. Conserveren en consolideren van de kraanbaan.
2.5	2017: Voorbereiden inrichtingsplan met gebruikmaking van een duurzame alternatieve aanleg van damwanden (gewapende grondconstructie)

3.6. Wat gaan we nog doen?

Door de gemeente Dordrecht

Activiteit	Fase	2017	2018	2019	2020	2021>	Benodigd	
							Krediet	
Deelgebied A	voorbereiding	■	■	■	■	■	■	€ 2.303.904
Deelgebied B	Uitvoering	■	■	■	■	■	■	€ 1.930.682
Deelgebied C	Voorbereiding	■	■	■	■	■	■	€ 8.464.065
Deelgebied D	Voorbereiding		■	■	■	■	■	€ 3.576.335
Deelgebied E	Uitvoering	■	■	■	■	■	■	€ 2.360.749
Wervenpark	Uitvoering		■	■	■			€ 339.406
Deelgebied F	Voorbereiding							€ 4.480.000
Deelgebied G	Voorbereiding	■	■	■	■	■	■	€ 1.085.264
Deelgebied H	Voorbereiding	■	■	■				€ 233.181
Villa Augustus	Uitvoering	■	■	■	■			€ 278.204
Deelgebied I	Voorbereiding	N.v.t.						€ -
Deelgebied J	Voorbereiding	■	■	■	■	■	■	€ 3.566.392
Overig	Voorbereiding							€ 5.942.223
Bruggen	Voorbereiding	■	■	■	■	■	■	€ 5.118.424
							■	<i>Op schema</i>
							■	<i>Mogelijk vertraging</i>
							■	<i>Vertraagd t.o.v. vorige planning</i>
Berekende rente en kostenstijging								€ 8.095.163
Totaal benodigd budget								€ 47.773.990
Totaal beschikbaar budget								€ 47.773.990



3.7. Financiën

Samenvatting grondexploitatie 1-1-2017

(Bedragen zijn nominaal, excl. indexering en rente en x 1 mln.)

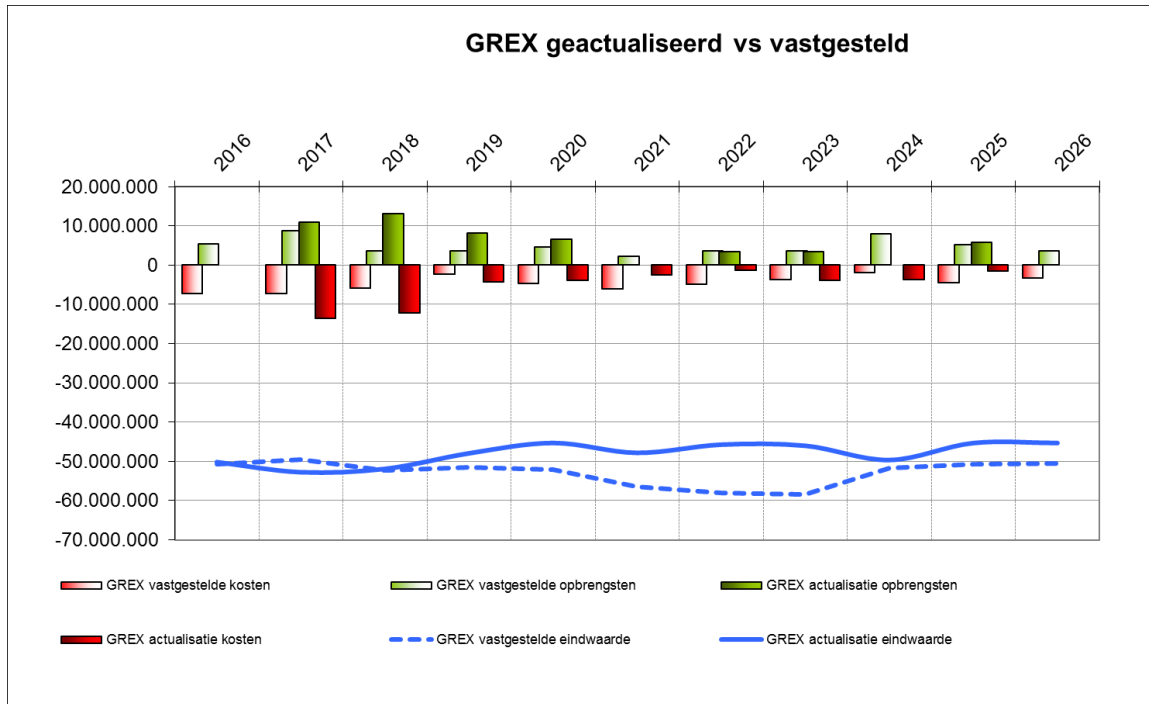
De grex Stadswerven sloot per 1-1-2016 op € 36,67 mln. nadelig (aanpassingen BBV). Het saldo van de herziene grex bedraagt op contante waarde per 1-1-2017 € 38,5 mln. nadelig.

Kosten	Gerealiseerde kosten	€	46,99
	Nog te realiseren kosten	€	39,68
	Totale kosten	€	105,30
Opbrengsten	Gerealiseerde opbrengsten	€	8,46
	Nog te realiseren opbrengsten	€	47,89
	Totale opbrengsten	€	58,11
Saldo	Boekwaarde per 1-1-2017	€	50,17
	Rente-effect	€	5,63
	Eindwaarde per 31-12- 2025	€	46,02
	Netto contante waarde per 1-1-2017	€	38,51
Voorzieningen	Getroffen voorziening per 1-1-2017	€	38,51

Ten aanzien van de stand in september 2016 is het ten opzichte van geprognosticeerde resultaat van de jaarrekening 2016 de grex met € 0,6 mln. verslechterd. De voornaamste oorzaken zijn:

- Aanpassing fasering deelgebied A : € 0,05 mln. -/-
- Toevoeging kosten damwand deelgebied E : € 0,48 mln. +/+
- Hogere kosten bouw- en woonrijp maken Watertorenterrein c.a. : € 0,12mln. -/-
- Verlaging grondopbrengsten H (ovk Leyten) : € 0,07 mln. -/-

Liquiditeitenplanning:



3.8. Risico's

Het saldo van de grondexploitatie is de financiële vertaling van de uitgangspunten die vastgesteld zijn, tegelijkertijd met het openen van de grondexploitatie. Het verwezenlijken van deze uitgangspunten gaat gepaard met financiële risico's. Het financieel management omtrent de grondexploitatie impliceert naast het sturen op het financieel resultaat daarom ook het sturen op risico's.

De risicoberekening is geactualiseerd op basis van de laatste stand van zaken. Het risicoprofiel van Stadswerven bedraagt per 1-1-2017 € 6,4 mln. De vier grootste risico's van het project Stadswerven zijn:

Risico 1 Daling grondopbrengsten deelgebied A, C, D, E en F.

Maatregel: Door de plannen waar nodig te optimaliseren wordt er naar gestreefd tenminste de geraamde opbrengsten te genereren.

Risico 2 hogere kosten Prins Clausbrug. Bijkomende kosten aanlandingen op het Noorderhoofd en glasvezel, directievoering en engineering e.d.

Maatregel: Het ontwerpteam onderzoekt welke bezuinigingen kunnen worden aangedragen om de kosten binnen het beschikbaar gestelde budget te houden. Hierbij spelen zaken als de levensduur van de brug en het comfort dat geboden wordt. In het ontwerp komen de funderingskosten hoger uit, vanwege de grillige grondgesteldheid die tijdens de periode van de prijsvraag niet bekend was. De marktwerking zal invloed hebben op de inschrijving, afgezien is van het opnemen van een plafondbedrag.

Risico 3 Hogere plankosten

Maatregel: Plannen zo snel mogelijk uitzoeken ter voorkoming van de extra kosten.

Risico 4 Daling grondopbrengsten B-noord

Maatregel: De appartementen in deelgebied B Noord zullen in het dure segment op de markt worden gezet. Hierdoor zullen de grondopbrengsten toenemen. Hierbij is het van groot belang dat met de ontwikkelaar(s) strak en zakelijk wordt onderhandeld om tot marktconforme grondprijzen te komen.

Naast de negatieve risico's is ook een positief risico opgenomen. De kistdamconstructie die is voorzien in de noordelijke insteekhaven kan mogelijk achterwege worden gelaten. Dit wordt thans onderzocht.

3.9. Ontwikkelingen in het project (Problemen en aandachtspunten)

1. *Woningbouw Ontwikkelingscombinatie De Werven BV (OCW)*
Met OCW zijn afspraken gemaakt over het vervolg van de woningbouw in Vlek B-noord en B Zuid. In beide gedeelten geeft de gemeente woningen uit voor particulier opdrachtgeverschap. OCW bouwt woningen in het middeldure en- dure segment, waaronder een drietal appartementengebouwen. Looye bouwt eveneens een appartementengebouw. Hierbij is de afspraak gemaakt dat OCW in plangebied A met uitzondering van de punt van de Punt de woningbouw voor haar rekening neemt. Het aantal woningen dat de gemeente in heel Stadswerven in particulier opdrachtgeverschap gaat uitgeven bedraagt 80. Hierover is met OCW overeenstemming bereikt. Over de voorwaarden waaronder wordt nog overleg gevoerd. Door middel van een allonge 2 moet dat nog worden bekrachtigd. Overwogen wordt de overeenkomst tussen de gemeente Dordrecht en OCW te herzien, hiervoor lopen onderhandelingen tussen de gemeente en OCW over het bouwprogramma en de segmentering.
2. *Woningbouw Leyten/Uitbreiden hotelfaciliteiten Villa Augustus*
Het oorspronkelijk door Leyten gemaakte plan (Wonen aan het Wantij) bleek niet afzetbaar in de markt. Leyten ontwikkelt in overleg met de gemeente nieuwe minder stedelijke plannen passend bij de omliggende bebouwing en omgeving. Het plan wordt door de ontwikkelaar in nauw overleg met de gemeente verder uitgewerkt. Hierbij gaat het om de bouw van 12 appartementen en 22 grondgebonden woningen. Hierover is prijsovereenstemming bereikt, gestart wordt met de verkoop van de woningen eind 2017/begin 2018.
Villa Augustus heeft aangegeven dat de bezettingsgraad van haar hotel 70% op jaarbasis gemiddeld is. Om die reden is de gemeente verzocht mee te werken aan de aanleg van een kade waar een boot kan worden afgemeerd met hotelkamers. Realisering daarvan is gepland in het najaar 2017/voorjaar 2018.
3. *In juni 2016 is het Energieplein opgeleverd.* Het plein voorziet in speelvoorzieningen voor de jeugd en wordt incidenteel benut voor kleinschalige evenementen. Kort daarvoor is de bioscoop Kinopolis opgeleverd. Aansluitend is gestart met het ontwerpen van trappartijen aan het Wantij en start de uitvoering in het najaar 2018.
4. *Aanpassing plannen Vlek E (Papendrechtsestraat en omgeving) en Wervenpark*
De raad heeft ingestemd met een aanpassing van het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie voor deelgebied E en het Wervenpark. Hier is een kleinschaliger opzet van de bouw, de opname van woonwagenaanplaatsen en kluswoningen, en een vervroeging van de aanleg van het park, voor een belangrijk deel ontworpen door Ecoshape/Building with nature. In het Wervenpark is tevens de historische haven/hijkskraan die voorheen in Noordoevers, gemeente Hendrik Ido Ambacht stond, geplaatst. Het Wervenpark is in het najaar van 2015 op maaiveldniveau aangelegd. De inrichting van het gebied vindt plaats in het najaar van 2018. De woonwagenaanplaatsen worden medio 2017 aangelegd en ingericht.
5. *Historische schepen en jachten e.d. in de zuidelijke insteekhavens*
Op 20 december 2016 heeft de raad besloten medewerking te verlenen aan het burgerinitiatief van de Stichting Leefwerf de Biesbosch om de zuidelijke insteekhavens deels te bestemmen voor de invulling van varend erfgoed (maximaal 6 schepen, 25 % van de zuidelijke insteekhavens), dat bijdraagt aan zowel het hoogwaardig woonmilieu als het maritieme historische karakter van deze plek. Tevens is onder voorwaarden subsidie toegekend van maximaal € 150.000 voor de aanleg van de haven. Realisering is mede afhankelijk van een sluitende businesscase en subsidie van de provincie en gemeente.
6. *Prins Clausbrug*
Een ontwerpteam heeft het plan op maakbaarheid en uitvoerbaarheid uitgewerkt. In juli 2017 vindt de gunning van het werk plaats. De oplevering staat gepland in april 2019.

3.10. Communicatie

De bewoners en toekomstige bewoners worden door middel van een nieuwsbrief en via Facebook geïnformeerd over de ontwikkelingen op Stadswerven. Over de inrichting van het gebied worden informatieavonden belegd en worden suggesties van de bewoners waar mogelijk gehonoreerd. Op verzoek van de bewoners worden ook informatieavonden belegd over vragen die er bij hen leven over de planning, het parkeren, etc. De beheergroep Stadswerven zuid is opgeheven omdat er wegens de afronding van de werkzaamheden Energieplein e.o. bij de deelnemende partijen geen aanleiding meer werd gevoeld om bij elkaar te komen.