

Rapportage projecten Gebiedsontwikkeling Jaarrekening 2024





Inhoudsopgave

Voorwoord.....	3
Samenvatting en aandachtspunten	4
Inleiding.....	6
Beleid	7
1.1. Beleidsdoelstellingen.....	7
1.2. Grondbeleid	7
1.3. Aanbod in ontwikkeling	10
Organisatie en personeel	13
Stand van zaken projecten	15
1.4. Bouwgrondexploitaties.....	15
1.5. Bouwgronden in voorbereiding.....	25
1.6. Faciliterend grondbeleid.....	27
1.7. Overige projecten of grondverkopen	35
Gemeentelijk grondbedrijf	38
1.8. Samenvatting	38
1.9. Strategische inzet financieel vermogen	39

Voorwoord

Waar we in 2023 niet wisten of projecten doorgang zouden vinden is dit door de aantrekkende markt in 2024 weer helemaal ingehaald. Vorig jaar hebben we grote stappen vooruitgezet, die inmiddels ook in de buitenruimte te zien zijn. Voor onze gemeenteraad betekent dit dat we in 2025 samen in de bus willen stappen om de verschillende projecten te bekijken, die dankzij de continuïteit in het raadsprogramma tot uitvoer kunnen komen. Als college kunnen we na twee jaar bestuurlijke verantwoordelijkheid met trots terugkijken op de tot nu toe genomen stappen. In dit voorwoord wil ik een paar van de projecten uitlichten, die in 2024 grote stappen hebben gekend, de rapportage zelf geeft het totale overzicht.



Als bijzondere mijlpaal in 2024 ervaar ik zelf de overeenstemming, die we hebben kunnen bereiken over de laatste fase van **Euryza**. Ik heb dit project in al die jaren vanuit verschillende functies mee mogen maken, als raadslid en als wethouder en het is bijzonder om te beseffen, dat we nu na meer dan 20 jaren de afronding van de woningbouw langs de Maasboulevard naderen. Een soortgelijk gevoel geeft de bouw van **de WIJCK** (voormalig Stadstuinen), een locatie, die veel Zwijndrechtenaren nog als van het van Yperenterrein kennen, benoemd naar de garage, die hier ooit was gevestigd. Na jarenlang braak te hebben gelegen verschijnen hier nu appartementen en grondgebonden woningen voor oude en nieuwe bewoners.

De omgeving van de snelweg laat op dit moment een vlakte zien, die de voorbode is van een nieuwe entree van onze gemeente. Ook deze planvorming kent een lange historie en het goed, dat dit gebied nu ook een nieuw gezicht krijgt. Qua projecten gaat het dan om het **Maasterras West** en de **Bostuinen** in de Indische buurt.

In **Land van't Hoff** hebben in 2024 eerste bewoners hun intrek genomen. Samen met de verduurzaming van de **Kapiteinflats** en de spoedige ontwikkeling van de locatie Buizerdstraat met het project **Lindesteyn** voeren wij als gemeente grote verbeteringen door in de wijk Kort Ambacht. Ook in de wijk Noord is het nodige gaande. Bij de **Passage** is, als voorbode voor de transformatie van het gebied, al de oude vijver van de Vijverstraat vrijgemaakt en Trivire is voortvarend aan de slag met de **Planetenbuurt**. In Heerjansdam is volop gebouwd bij de **Heer Janstraat**, die binnenkort al wordt opgeleverd. Verder zijn er verschillende projecten in ontwikkeling genomen, die een bijdrage gaan leveren aan de doorstroming in deze kern.

Qua economische ontwikkeling hopen wij op afronding van **Pier14** in 2025. In 2024 zijn de meeste panden en gronden overgedragen. Met deze ontwikkeling heeft Zwijndrecht weer een multifunctioneel watergebonden bedrijventerrein ontwikkeld, dat naast werkgelegenheid in de nautische sector ook een regionale kennisdrager op dit gebied kan zijn.

We hopen dat de markt ook in 2025 jaar stabiel blijft en we voortvarend kunnen doorwerken aan de ontwikkeling van Zwijndrecht voor de lange termijn.

Met vriendelijke groet,

Robert Kreukniet
Wethouder

Samenvatting en aandachtspunten

In algemene zin wordt met de huidige projecten invulling gegeven aan de beleidsambities en een bijdrage geleverd aan de autonome groei van de woningbouw van de gemeente Zwijndrecht.

Resultaten 2024 in hoofdlijnen

- De woningmarkt vertoonde in 2024 een sterk herstel na de dip in 2023. Zowel het aantal verkopen als de verkoopprijzen van de woningen zijn sterk gestegen in Nederland. Tezamen met een minder hoge inflatie heeft dit de verwachte financiële resultaten van onze grondexploitaties verbeterd. Het totaal aan verwachte verliezen is met € 1,5 miljoen afgenomen en de verwachte winsten zijn met € 0,6 miljoen toegenomen.
- Met de sloop en opleveringen in 2024 blijven we in lijn met de in het meerjarenprogramma gebiedsontwikkeling afgesproken doelstellingen.
- In Euryza zijn 38 appartementen in het gebouw Nouv'Eau en 4 stadswoningen eind 2024 opgeleverd. Er zijn nu in vijf deelplannen 166 woningen gebouwd. Voor het laatste deelplan (25 grondgebonden woningen) zijn de contractuele afspraken in afronding. Deze woningen komen in 2025 in de verkoop.
- In het project Buizerdstraat zijn de verkoopresultaten van de 24 appartementen (bouwplan Lindesteyn) sterk verbeterd en is in maart 2025 de drempel van 70% voorverkoop gehaald. Naar verwachting zal de bouw in de tweede helft van 2025 starten.
- Ook de verkoop van de 37 grondgebonden woningen in het project Van 't Hofflocatie is na een moeizame start in 2023 dusdanig sterk hersteld dat de eerder voorgestelde fasering van de woningbouw met 1 tot 1,5 jaar ingekort kon worden. Fase 1 met twaalf woningen is eind 2024 opgeleverd. De resterende woningen (25 stuks in Fase 2 en 3) worden in de eerste helft van 2025 opgeleverd.
- De bouw van 18 grondgebonden woningen in het project Heer Janstraat te Heerjansdam is na afronding van de bezwaarprocedure medio 2024 gestart. De woningen worden in het voorjaar van 2025 opgeleverd.
- Voor de ontwikkeling van 55 woningen in project Stadstuinen (plan 'De Wijck' met 20 grondgebonden woningen en 35 appartementen) is na een voorspoedige woningverkoop de bouwgrond betaald en afgenomen door de ontwikkelaar. De bouw is begin 2025 gestart.
- Het plan de Bostuinen heeft door de wens van Woonkracht10 om de verkaveling te wijzigen helaas veel vertraging opgelopen. De contractstukken voor de ontwikkeling van de Indische Buurt (100 huurwoningen voor Woonkracht10 en 93 koopwoningen) zijn uiteindelijk begin 2024 door de gemeente, Woonkracht10 en de ontwikkelaar ondertekend. Daarna zijn de opstallen (basisschool De Bron met gymzaal en 64 sociale huurwoningen) gesloopt en zijn de eerste woningen (19 grondgebonden en 39 appartementen, plan 'De Bostuinen') in de verkoop gegaan. Ook deze verkoop gaat voorspoedig. In 2025 moeten enkele contractuele afspraken worden afgerond. Op dit moment is het grootste risico dat de nutspartijen de kabels en leidingen niet binnen de gebruikelijke termijn zullen afkoppelen. Dit risico doet zich ook voor bij Maasterras West.
- Ook voor de ontwikkeling van 197 woningen in Maasterras West zijn in 2024 belangrijke stappen gezet. In het eerste kwartaal van 2024 is de samenwerkingsovereenkomst met de betrokken ontwikkelaarscombinatie ondertekend. Woonkracht10 heeft de bestaande opstallen (67 sociale huurwoningen) gesloopt waarna wij de gronden begin 2025 kunnen overnemen. De nieuwbouwwoningen in de eerste fase (42 grondgebonden woningen) zijn in korte tijd verkocht zodat de bouw spoedig kan starten nadat de bouwrijpe grond aan de ontwikkelaarscombinatie is verkocht.
- Op 4 juni 2024 heeft uw raad de grondexploitatie voor het project Noordoevers vastgesteld. Hiermee is de bouw van 213 woningen een stap verder gebracht. Ter voorbereiding van de aanbesteding van deze ontwikkeling hebben we in het kader van een marktconsultatie met een aantal marktpartijen gesprekken gevoerd om de uitgangspunten te toetsen.



- Naast de transformatie van de Passage hebben drie andere gebiedsontwikkelingen betrekking op de uitvoering van het economisch beleid:
 - Op Bakestein Is in 2024 is nog een ontsluitingsweg aangelegd door koper. Er spelen nog enkele afrondende zaken. In de loop van 2025 kan de grondexploitatie worden afgesloten.
 - De ontwikkeling van Pier14, die vertraging had opgelopen door de bemoeilijkte marktomstandigheden, nadert afronding. Inmiddels is 90% van de gronden overgedragen aan de nieuwe eindgebruikers, in totaal 12 bedrijven. Daarnaast wordt door NMZB in eigen beheer voor kleinere ruimtevragen voorzien in geschakelde bedrijfsruimte, waarmee ook aan deze vraag binnen het cluster wordt beantwoord. We verwachten voor de zomer 2025 alle gronden te hebben overgedragen.
- Daarnaast spelen er nog diverse faciliterende projecten in Zwijndrecht en Heerjansdam, die in betekenisvolle wijze bij gaan dragen aan de raadsambities. De grootste projecten zijn gelegen in Diztrikt:
 - Het grootste project is de Planetenbuurt. Trivire is hier bezig met de voorbereiding van een grootschalige renovatie en met de selectie van de aannemer voor het sloop- en nieuwbouwgedeelte. In de Planetenbuurt zijn in 2024 116 goedkope sociale huurwoningen onttrokken en onder leegstandbeheer gebracht.
 - De ontwikkeling van de Koninginneweg en Afslag zijn voorbereid door Woonkracht10. Na het sluiten van een anterieure overeenkomst voor de Kop Afslag met het kantoor van Woonkracht10 en woningen in de vrije sector middenhuur, kunnen de aanvragen voor een omgevingsvergunning worden behandeld.
 - Met ABB en Trivire zijn wij nog in gesprek over een integrale ontwikkeling aan de zuidkant van het Station.

Het halen van de resultaten gaat niet vanzelf. Om de gewenste ambities te halen is het blijvend van belang de organisatie aan te kunnen passen op de lopende en op te starten projecten. Het is belangrijk dat aandacht is voor de ontwikkeling van medewerkers en de organisatie. In deze situatie staat Zwijndrecht niet alleen, de huidige arbeidsmarkt is fors overspannen, waardoor het lastig is vaste medewerkers met het juiste kennisniveau aan te trekken. Als deze situatie verder aanhoudt leidt dit tot verdere vertraging in de start en oplevering van projecten. Ook de op komst zijnde bezuinigingen zullen deze situatie niet positief beïnvloeden.

Het is daarom aan te bevelen, duidelijk prioriteit te geven aan die projecten, die voorwaardelijk zijn voor het behalen van de beleidsambities, eigen personeel goed op te leiden en te overwegen om vaste afspraken te maken met externe leveranciers van personeel.

Inleiding

De gemeente Zwijndrecht (waaronder de kernen Zwijndrecht en Heerjansdam vallen) heeft in het raadsprogramma "Krachtig Zwijndrecht" een eerste stap gezet om meer woningen te bouwen. Het doel was om een beter evenwicht te krijgen in de samenstelling van de bevolking en het aantal woningen te vergroten. Door evenwicht te creëren, kunnen voorzieningen behouden blijven en, waar mogelijk, zelfs verbeteren. Dit lukt als er genoeg financieel draagvlak is bij ondernemingen, bewoners en verenigingen. Dit beleid is verder uitgewerkt in de lopende projecten.

Het nieuwe raadsprogramma "Krachtig Zwijndrecht 2.0" zet deze doelen voort. Na 6 jaar zien we nu de overgang van plannen naar uitvoering, en we verwachten in de komende jaren ook resultaten te zien in de samenstelling van de bevolking.

De afgelopen jaren is er veel gewerkt aan plannen voor de Noordoevers en de Spoorzone. De Spoorzone wordt samen met Dordrecht en de provincie Zuid-Holland ontwikkeld. In Zwijndrecht vindt deze ontwikkeling onder de naam Diztrikt plaats. De hierbij horende gebieden Stationskwartier, Walburg en Noord, kunnen samen zo'n 2.600 woningen opleveren. Van deze gebieden zijn Stationskwartier en Noord het meest uitgewerkt, en met Walburg wordt in 2025 gestart.

Daarnaast lopen andere projecten, zoals Euryza, Buizerdstraat, Land van 't Hoff en Heer Jansstraat, inmiddels voortvarend door de verbeterde marktomstandigheden. In 2025 is de belangrijkste mijlpaal dat de laatste fase van Euryza, een project, wat al meer dan 20 jaar loopt, gecontracteerd gaat worden. Wij hopen hiermee in 2026 de waterfrontontwikkeling vanaf Veerplein tot aan Westkeetshaven af te ronden en de Maasboulevard in zijn volle lengte te kunnen openen.

In 2024 is de vermogenspositie van het grondbedrijf licht toegenomen door een verbetering van de verwachte projectresultaten. De gewijzigde omstandigheden in de woningmarkt speelt hierin een grote rol. Na een korte periode van dalende huizenprijzen zijn de prijzen sinds medio 2023 weer flink aan het stijgen. De kosten van projecten zijn hoog, aangezien alle projecten binnenstedelijk moeten worden gerealiseerd. De kosten overtreffen de baten met ongeveer een factor 4, wat ook het belang van reserves voor de toekomstige ontwikkeling van Zwijndrecht onderschrijft. Dankzij de inzet van de reserves is er in totaal dus een positief saldo waarmee het mogelijk is om de woningbouwontwikkeling verder vorm te geven en een structurele bijdrage te leveren aan de uitvoering van het raadsbeleid.

Met dit rapport willen we u op de hoogte brengen van de huidige stand van zaken.



Beleid

1.1. Beleidsdoelstellingen

Het programma "Krachtig Zwijndrecht 2.0" is een voortzetting van het beleid van de gemeenteraad uit de vorige raadsperiode. Onder het raadsprogramma "Krachtig Zwijndrecht 1.0" heeft de gemeenteraad zich tot doel gesteld om Zwijndrecht op de lange termijn sterker te maken, zowel sociaal als economisch. De raad heeft besloten dat de samenstelling van woningen in Zwijndrecht moeten veranderen, zodat er een betere balans in de bevolking komt. Er is veel werk verzet om grote bouwprojecten voor te bereiden, die nu worden uitgevoerd. Deze plannen zijn gebaseerd op het meerjarenprogramma voor gebiedsontwikkeling, dat ieder jaar door het college wordt vastgesteld bij de begroting.

Veerkrachtig en toekomstbestendig

Zwijndrecht geeft veel geld uit aan uitkeringen en sociale voorzieningen, omdat er relatief veel huishoudens met een lager inkomen wonen. Daarnaast heeft Zwijndrecht een lastige bodemgrondslag, waardoor veel kosten gemaakt moeten worden in de openbare ruimte. Dit maakt het moeilijk om de gemeentebegroting op orde te krijgen en de gemeente sterk en toekomstbestendig te maken. Het wordt hierdoor ook moeilijk om goede voorzieningen te bieden. De bevolkingssamenstelling en het woningaanbod in Zwijndrecht sluiten op elkaar aan en blijven ook invloed op elkaar houden. In Zwijndrecht zijn veel relatief goedkope huizen vergeleken bij de rest van Nederland. In 2023 was de gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Zwijndrecht €306.000,-, terwijl de landelijke gemiddelde WOZ-waarde in de provincie Zuid-Holland €372.752 in 2024 was. Hierdoor is Zwijndrecht aantrekkelijk voor mensen, die anders weinig kans hebben op een woning. Het is dus belangrijk om in te blijven zetten op meer betaalbare woningen in andere regiogemeenten, zodat ook daar woningzoekenden huisvesting kunnen vinden.

Er is in Zwijndrecht echter ook een groep woningzoekenden die een ruimer of fijner huis zoekt en meer kan en wil betalen. Voor deze groep mensen is het lastig om een woning te vinden in Zwijndrecht. Omdat er weinig mogelijkheden zijn, om door te stromen binnen Zwijndrecht, zijn veel bewoners de afgelopen jaren uit Zwijndrecht verhuisd. Met de bouwprojecten wil Zwijndrecht een gevarieerder woningaanbod bieden met betaalbare woningen in het Stationskwartier, duurdere woningen langs de oevers en starterswoningen in Heerjansdam.

Naast het grote contingent aan betaalbare particuliere woningen, is 37% van de woningen in Zwijndrecht in eigendom van woningcorporaties, wat meer is dan in de andere Drechtstedengemeenten en ook meer dan voor een middelgrote stad gebruikelijk is. Veel van deze woningen zijn goedkoop, waardoor er veel mensen uit de regio naar Zwijndrecht komen, die anders geen woning kunnen vinden. Onze ervaring is dat veel bewoners, die de mogelijkheid hebben, wooncarrière te maken, verhuizen, waardoor de woningen weer vrijkomen aan bewoners, die geen andere keus hebben. We proberen hierin verandering te krijgen door afspraken te maken met de woningcorporaties over vervanging en differentiatie van woningen.

In de huidige bouwprojecten van Diztrikt worden goedkope sociale huurwoningen vervangen door sociale huurwoningen in diverse huurniveaus. Als mogelijk wordt toegewerkt naar menging met koopwoningen in verschillende prijsklassen. Dit betekent dat we verwachten dat enkele buurten in de toekomst van karakter zullen veranderen. Deze transformatie vindt vooral plaats in de wijken Kort Ambacht en Noord, die jarenlang bekend stonden als niet voldoende veerkrachtige wijken.

We zouden graag zien dat de menging in wijken nog meer vorm krijgt. Deze menging is echter lastig te realiseren omdat er veel vraag is naar goedkope sociale huurwoningen en deze niet (voldoende) in andere regiogemeenten worden bijgebouwd. Over deze stand van zaken rapporteren we in de jaarstukken naar de raad.

Gedifferentieerd en aantrekkelijk

Zwijndrecht heeft veel gestapelde woningen, vergelijkbaar met middelgrote steden, maar de voorzieningen zijn meer die van een buitenwijk. Dit betekent dat mensen in Zwijndrecht niet de gemakken van een stad hebben, terwijl ze wel in een stedelijke omgeving wonen. Daarom is het belangrijk om de aantrekkelijkheid van de voorzieningen in Zwijndrecht te verbeteren.

Al jaren zien we dat migratiebewegingen te maken hebben met het aanbod van woningen. We merken dat vooral mensen met een lager inkomen naar Zwijndrecht komen, terwijl mensen met een hoger inkomen de gemeente en regio verlaten. In de afgelopen decennia zijn veel mensen naar Hendrik-Ido-Ambacht verhuisd, omdat daar meer woningen beschikbaar waren voor doorstromers (bijvoorbeeld in de Volgerlanden). Het gaat dan vooral om grondgebonden woningen, zoals ruime rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande huizen. Om te zorgen dat doorstromers ook in Zwijndrecht een woning kunnen vinden, worden er nu plannen uitgevoerd voor nieuwe woningen, zoals in de gebieden Land van 't Hoff, Maasterras West en de WIJCK. Dit biedt meer keuze in het aanbod van woningen in Zwijndrecht. In de verkopen van woningen bij projecten zien we dat Zwijndrecht in trek is bij woningzoekenden uit de ruime omgeving. Ook zien we dat kopers mensen zijn die al in Zwijndrecht wonen of die de gemeente eerder hadden verlaten.

1.2. Grondbeleid

Flexibiliteit binnen kaders

De gemeente Zwijndrecht hanteert het uitgangspunt van situationeel grondbeleid. Situationeel grondbeleid betekent, dat aan de voorzijde van elke ruimtelijke ontwikkeling wordt geanalyseerd en berekend welke type grondbeleid voor Zwijndrecht en meer in het bijzonder voor de te behalen resultaten zowel financieel als fysiek het meest opportuun is. De keuze voor het type grondbeleid hangt onder meer af van de bestuurlijke ambities, de ontwikkelingen die de gemeente voor ogen heeft, de markt, de marktomstandigheden, de grondpositie, de financiële aspecten en de risico's. Het begint met de vraag of een ontwikkeling bijdraagt aan een gemeentelijke ambitie en daarmee een bestuurlijke prioriteit heeft. Vervolgens kan de houding van de markt medebepalend zijn: neemt de markt het initiatief al dan niet gestimuleerd door de gemeente (**faciliterend grondbeleid**).

Het kan ook zijn dat de gemeente als grondproducent zelf regie wil voeren en daarmee het initiatief bij zichzelf wil houden (**actief grondbeleid**). Een goede ontwikkelstrategie en risico-inventarisatie zijn essentieel en dragen bij aan een weloverwogen keuze. De gemeente Zwijndrecht kiest bij gebiedsontwikkeling op strategische wijze voor een samenwerkingsvorm met een marktpartij die past bij het project dat aan de orde is. De financiële en juridische risico's die de gemeente maximaal wil lopen zijn daarbij zo veel mogelijk vastgelegd.

Generiek maken wij dus het onderscheid in actief en faciliterend grondbeleid:

Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid treedt de gemeente als private partij op in de grondmarkt. Voor eigen rekening en risico ontwikkelt de gemeente dan de gronden die in bezit of aangekocht zijn. De gemeente zorgt er voor dat de grond geschikt wordt gemaakt om op te bouwen (bouwrijp) en te leven (woonrijp). De gemaakte kosten worden in beginsel terugverdiend door de verkoop van bouwrijpe grond. Bij iedere gronduitgifte wordt een marktconforme prijs gehanteerd en de Europese regelgeving voor de vrije markt wordt in acht genomen. Bij voorkeur wordt de grondprijs residueel bepaald. De residuele grondwaarde is het verschil ("residu") tussen de verkoopprijs van een woning (vrij op naam) of de beleggingswaarde van een commercieel vastgoed en de stichtingskosten van het betreffende object.

Onder actief grondbeleid vallen de grondexploitaties (vastgesteld en in voorbereiding) en de grondverkoop. Bij actief grondbeleid speelt gemeente zelf een actieve rol in de ontwikkeling en heeft meer sturingsmogelijkheden en de mogelijkheid om winst te maken. Hierdoor loopt zij echter ook meer risico. Er zijn in sommige situaties redenen om actief grondbeleid te voeren, zoals bijvoorbeeld

- wanneer gemeente de wens heeft om een initiërende rol bij ruimtelijke processen te spelen om publieke doelen betere en sneller te bereiken,
- meer invloed op programma en fasering of maximale sturing op doelstellingen en planontwikkeling noodzakelijk is, bijvoorbeeld omdat anders de planvorming niet van de grond komt of
- als het, zonder te grote risico's mogelijk is om winst te maken en hiermee andere projecten te financieren.

Erfpacht als uitgiftedevorm wordt in ons huidige grondbeleid niet meer actief toegepast, tenzij er strategische redenen voor zijn. Er dient in dat geval rekening te worden gehouden met de prijsontwikkelingen voor de duur van de contractperiode. Er is onderzoek uitgevoerd met betrekking tot (her-)overweging van erfpacht in de toekomst. De uitkomsten hiervan zullen worden geïntegreerd in het geactualiseerde grondbeleid.

Faciliterend grondbeleid

Dit zijn de initiatieven, waarbij gemeente eigenaren actief stimuleert om transformaties en ontwikkelingen in gang te zetten of binnenkomende initiatieven begeleidt, zoals bijvoorbeeld de RIT (Ruimtelijk Intake Team)-aanvragen, door de ruimtelijke voorwaarden voor ontwikkeling te scheppen. In 2025 zal deze werkwijze vervangen worden door de intake- en omgevingstafel, om aan te sluiten bij de bedoeling van de omgevingswet. De werkzaamheden beperken zich tot het faciliteren van initiatiefnemers ten bate van de uitvoering van hun projecten. In dit geval kan gemeente de kosten, die hiermee zijn gemoeid verhalen op de initiatiefnemers. Faciliterend grondbeleid leent zich voor projecten,

- waarbij het strategisch minder van belang is om sturing op planrealisatie te hebben,
- als gelet op beperkte financiële mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling weinig ruimte voor actief grondbeleid is,
- waarbij verervingen door economische omstandigheden te riskant zijn, bijvoorbeeld vanwege te hoge aankooprijzen en renteverlies.

In geval van particuliere ontwikkelingen sluit de gemeente bij voorkeur een anterieure overeenkomsten af om de gemeentelijke kosten te verhalen op de initiatiefnemer(s). In navolging van de invoering van de Omgevingswet wordt bezien of hiervoor nog aanvullende kader stellende documenten opgesteld moeten worden om alle bovenwijkse kosten te kunnen verhalen.

Gemeente Zwijndrecht heeft in haar portefeuille een mix van actief en faciliterend grondbeleid, waardoor de risico's verdeeld zijn. Daarnaast is het ook zo dat de risico's wijzigen in de loop van het project, waarbij naar het einde van het project toe de risico's over het algemeen eerder afnemen.

In de portefeuille van Zwijndrecht zijn projecten in verschillende stadia opgenomen, waardoor gepoogd wordt om enerzijds te sturen op een constante bouwstroom en tegelijkertijd de investeringen in projecten verdeeld zijn. Deze stadia zijn globaal de projectfasen: initiatieffase, definitieffase, ontwerp, voorbereiding, realisatie en nazorg.

Resume

De gemeente heeft geen uitgesproken voorkeur voor een faciliterend of actief grondbeleid. Wel heeft de gemeente een uitgesproken voorkeur voor regie en een (minimaal) inhoudelijke inmenging in projecten voor specifieke beleidsdoeleinden zoals de volkshuisvesting.

Afhankelijk van de opgave, het risicoprofiel en belang van een ontwikkeling wordt een bewuste keuze gemaakt voor de manier waarop de gemeente deelneemt in een project. Voor het realiseren van beleidsdoelstellingen is deze flexibele manier van grondbeleid een pré. Dat geeft de gemeente de mogelijkheid om actiever kan optreden in bij ontwikkelingen die de markt niet oppakt.

1.3. Aanbod in ontwikkeling

De woningbouw is voortdurend in ontwikkeling. Er zijn bouwkostenschommelingen en veranderende marktomstandigheden, wet- en regelgeving is in beweging. Daarmee staat de gedachtenvorming over bouwambities nooit stil.

Ontwikkellocaties

In Zwijndrecht is sprake van binnenstedelijke ontwikkellocaties. Dit betekent dat er altijd sprake is van sloop-nieuwbouw, bomenkap, transformatie of inbreiding. Er zijn, mits door de gemeenteraad en provincie Zuid-Holland vastgehouden wordt aan het vrij houden van het buitengebied, geen uitbreidingslocaties voor handen. Dit betekent ook dat het over het algemeen gaat om complexere, en hierdoor ook duurdere locaties. Binnenstedelijk zijn er niet voldoende locaties voor handen om de ambities van de gemeenteraad op de lange termijn waar te maken.

Voor de toekomst is het, gezien de raadsdoelstellingen, belangrijk om de schaarse locaties in Zwijndrecht te benutten en bij te bouwen in de woningbouwcategorieën, die bijdragen aan de kanteling van het evenwicht in de bevolkingssamenstelling. Gezien de schaarste aan bouwlocaties geldt dit voor heel Zwijndrecht, maar met name ook voor de wijken Kort Ambacht en Noord, die een grote clustering van goedkope sociale huurwoningen kennen. Afspraken over verdere ophoging van (tijdelijke) woonruimte voor aandachtsgroepen en uitbreiding van sociale huurwoningen in Zwijndrecht werkt contraproductief in het bereiken van de raadsdoelstellingen. In de directe nabijheid zijn er regiogemeenten, die hierin gemakkelijk een grotere bijdrage zouden kunnen leveren. Over deze stand van zaken rapporteren we in de jaarstukken naar de raad.

Soorten plannen, grondbedrijf en planmonitor

Gemeente Zwijndrecht kent veel verschillende soorten plannen. In de planmonitor, die gemeente Zwijndrecht jaarlijks met de regiogemeenten en Provincie Zuid-Holland afstemt, wordt onderscheid gemaakt in initiatiefnemer (publiek of particulier) en mate van concreetheid (hardheid) van een plan in planologische procedures. Ook het grondbedrijf hanteert verschillende definities van planvorming in projecten. Beide zijn hieronder kort beschreven:

Grondbedrijf

In de verslagleggingsregels (BBV) voor onze grondexploitaties is de besluitvorming in de gemeenteraad bepalend voor het onderscheid in de plannen. Vanuit de BBV wordt het volgende onderscheid gemaakt:

1. **Bouwgronden in exploitatie (BIE):** De door de raad vastgestelde grondexploitaties. Dit zijn de actieve grondexploitaties, de gronden bevinden zich in het transformatieproces.
2. **Immateriële Vaste Activa (IMVA):** De grondexploitaties die in voorbereiding zijn. De raad heeft een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.
3. **Potentiële plannen en Materiële vaste activa (MVA):** Ontwikkellocaties die zijn opgenomen in visies en/of in optie zijn. Strategisch aangekochte gronden met het oog op een toekomstige gebiedsontwikkeling (MVA) maken hier onderdeel van uit, maar veel grond is al lange tijd in bezit van de gemeente en staat niet op de balans.

4. **Particuliere initiatieven:** dit betreft de projecten die vallen onder faciliterend grondbeleid. Ook hierbinnen is sprake van plannen waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld (zacht), en waarvoor dat wel is gebeurt (hard).

Planmonitor

De onderverdeling van het grondbedrijf sluit niet altijd aan op het onderscheid in mate van concreetheid (harde en zachte plancapaciteit) in de planmonitor. Het kan voorkomen dat plannen waarvoor wel een grondexploitatie is vastgesteld, nog geen vastgesteld bestemmingsplan hebben. Of dat er al wel een bestemmingsplan vastgesteld is maar nog geen grondexploitatie. Vaak gaat het slechts om een tijdelijke situatie.

Meerjarenprogrammering Gebiedsontwikkeling (MPG)

In de MPG 2025 (gegevens mei 2024) worden de volgende conclusies getrokken:

- **Lage WOZ-waarde:** 82% van de woningen in Zwijndrecht heeft een WOZ-waarde onder €390.000, wat als betaalbaar wordt beschouwd.
- **Concentratie kwetsbare inwoners:** Wijken zoals Kort Ambacht, Noord en Centrum hebben veel kwetsbare bewoners; veranderingen komen met nieuwbouw na sloop.
- **Veel goedkope corporatiewoningen:** 37% van de woningen is in bezit van woningcorporaties, hoger dan het landelijke gemiddelde.
- **Goedkope woningen, ook particulier:** 42% van de woningen is goedkoop (WOZ < €250.000); verbetering van particuliere woningen is zinvol, om de woningwaarden in totaal te verbeteren.
- **Grote zorgbehoefte:** In verhouding van het aantal personen van 20 tot 65 jaar, is 41,5% van de inwoners 65 jaar of ouder, wat hoger is dan het landelijk gemiddelde van 34,4%¹. In 2022 waren er 460 zorgindicaties (1,03% van de bevolking), iets hoger dan het gemiddelde in de Drechtsteden. Extra aandacht voor ouderen, mensen met een handicap en andere kwetsbare groepen is nodig.
- **Veel gestapelde woningen:** Zwijndrecht heeft veel appartementen, maar achterloopt op voorzieningen, wat de aantrekkelijkheid verlaagt.

In de laatste MPG zijn voor de programmering de volgende aanbevelingen vastgesteld:

- **Vasthouden aan plannen:** Blijf vaststellen van plannen die goed aansluiten bij de lange termijn beleidsdoelen, ook als dit tijdelijk vertraging veroorzaakt.
- **Doorzetten met planvorming en plancapaciteit:** Zet door met het ontwikkelen van harde plancapaciteit, houd bestemmingsplannen flexibel voor aanpassingen.
- **Huisvesting kwetsbare inwoners:** Zorg dat bij plannen ook ruimte is voor woningen voor kwetsbare groepen.
- **Zachte projecten analyseren:** Focus op projecten die bijdragen aan beleidsdoelen en makkelijk omgezet kunnen worden naar harde plancapaciteit.
- **Externe initiatieven:** Zorg voor een aanvullend programma bij nieuwe aanvragen, zodat lopende projecten niet vertragen en de lange-termijndoelen gehaald worden.
- **Prioriteren:** Focus op projecten die de grootste bijdrage leveren aan beleidsdoelen en geef deze prioriteit.
- **Woningbouw gaat voor:** Zet in op woningbouw op alle plekken buiten bedrijventerreinen, met aandacht voor duurdere woningen en mogelijk bouwen in het buitengebied.
- **Onderzoek voorzieningenniveau:** Houd Zwijndrecht aantrekkelijk door goede voorzieningen.

¹ Het gaat om de grijze druk, die de verhouding aangeeft tussen het aantal ouderen dat moet worden onderhouden en de werkenden in een populatie.



- **Personele krapte:** Gezien de personele krapte, prioriteer de opstart van projecten en sluit contracten met bureaus om dit op te vangen en de continuïteit te waarborgen.

Effectindicatoren

Een divers woningaanbod in Zwijndrecht helpt bij een evenwichtige bevolkingssamenstelling. We volgen drie indicatoren om de balans te monitoren. Hierover wordt ook gerapporteerd aan de gemeenteraad:

- **% koopwoningen per WOZ-waarde categorie:**
 - *Goedkoop:* WOZ tot €50.000 tot 70% van de betaalbaarheidsgrens. Aantal moet als percentage van de voorraad koopwoningen verminderen.
 - *Betaalbaar:* WOZ tussen grens goedkoop en betaalbaarheidsgrens. Aantal uitbreiden, maar percentage gelijk houden.
 - *Middelduur:* WOZ tussen grens betaalbaar en 120% NHG. Aantal uitbreiden.
 - *Duur:* WOZ boven 120% NHG. Aantal uitbreiden.
- **% sociale huurwoningen van totale voorraad:** Aantal gelijk houden, maar percentage vermindert door nieuwbouw in andere segmenten.
- **% sociale huurwoningen tot 2e aftoppingsgrens:** Het aandeel verlagen naar 28% door differentiatie bij renovatie en herstructurering.

De vergelijking met 2023 is dit jaar nog niet goed mogelijk. Vanaf 2024 werd een nieuwe woningdefinitie gebruikt, op basis van de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen), die afwijkt van eerdere definitie. Wel is te zien dat de woningprijsstijgingen in omliggende gemeenten het bereiken van de doelen voor middendure en dure woningen bemoeilijken. Dit komt vooral door de grote bestaande woningvoorraad. Aandacht voor de bestaande woningvoorraad is daarom ook zeer belangrijk.

Organisatie en personeel

Door de gevolgen van de financiële crisis in 2008 was het beleid van Zwijndrecht tot 2018 gericht op beheer. Dat betekent ook dat Zwijndrecht in de planvorming de laatste twee raadsperioden grote stappen heeft gezet. De ambtelijke organisatie is hierop aangepast. De woningbouwopgaaf wordt sinds het raadsprogramma 2018-2022 aangestuurd binnen de kaders van opgabegericht werken in de majeure opgaven onder leiding van de concernmanager RO. Een programmamanager gebiedsontwikkeling, die als gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever werkt, verzorgt de dagelijkse aansturing. De werkzaamheden in het programma zijn in grote lijnen:

- Het opstellen en beheren van een meerjarenprogrammering
- Het initiëren en opstarten van projecten, die binnen deze meerjarenprogrammering vallen
- Opdrachtgeverschap programma- en projectorganisatie:
 - De uitvoering van projecten monitoren en bijsturen
 - Voortgang rapporteren
- Afstemming Intern (beheer, beleid en andere majeure opgaven) en extern (corporaties, andere overheden, etc)

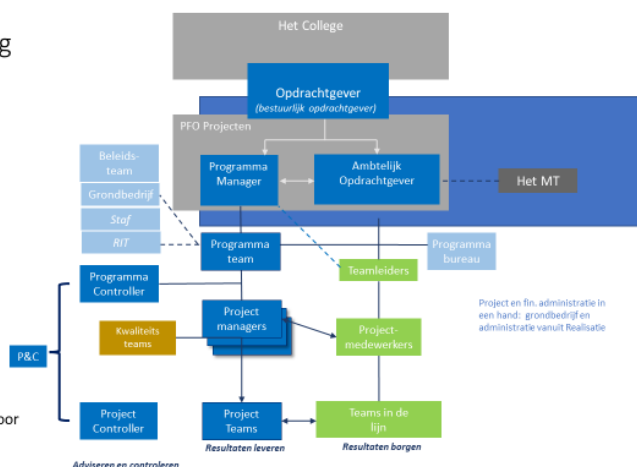
Organisatie gebiedsontwikkeling

Programmateam

- Programmamanager (RO)
- Ondersteuning
- Senior planeconoom (Realisatie)
- Controller (Staf)
- Woonbeleidsadviseur (RO)
- afgevaardigde RIT (RO/Realisatie)

Programma-bureau

- Programmamanager (RO)
 - Ondersteuning
 - Programmacontroller
- >> Met ondersteuning van Realisatie voor administratie.



Het meerjarenprogramma zorgt voor focus op de gezamenlijke opgaaf door de projectmedewerkers. Desondanks is de versnippering in werkzaamheden bij sommige disciplines groot, gezien de forse ambities van de Zwijndrechtse raad. Dit leidt soms tot gebrek aan focus of late aanlevering van input voor de projecten.

In 2024 is het gelukt om de enkele disciplines, denk aan planeconomie en beheerdisciplines, die in het verleden een ondervetegenwoordiging kenden, goed te bezetten. We merken ook dat het nodig is om de kwaliteit van de ruimtelijke plannen intensiever te toetsen om uitvoerbaarheid te borgen. Qua capaciteit ligt het aandachtspunt nu bij de bouwplantoetsing en beheer. De toetsing van bouw aanvragen heeft momenteel een doorlooptijd van 4-6 maanden, wat tot vertraging leidt. Dit heeft niet alleen interne, maar ook externe redenen (bv capaciteitsproblemen in de keten: te late aanlevering door OZHZ of welstand). Met betrekking tot toetsing door beheer merken wij dat er te weinig capaciteit beschikbaar is. Dit probleem is lastig te ondervangen, onder andere omdat er weinig technisch personeel in de arbeidsmarkt beschikbaar is. De afdeling Realisatie is op dit moment bezig om een deel van dit probleem op te vangen door raamcontracten met partijen.



Ook in de projectleiding was er veel verloop in personeel. Dit zorgde voor vertraging in projecten en extra projectrisico's, zoals het opnieuw ter discussie stellen van uitgangspunten in vastgestelde plannen. Daarnaast vormt het implementeren van nieuwe opgaven in de organisatie voortdurend een fors risico op de uitvoering.

Het halen van de resultaten gaat dan ook niet vanzelfsprekend. Om de gewenste ambities te halen is het blijvend van belang de organisatie aan te kunnen passen op de lopende en op te starten projecten en aandacht te besteden aan scholing van personeel. In deze situatie staat Zwijndrecht niet alleen, de huidige arbeidsmarkt is fors overspannen, waardoor het lastig is vaste medewerkers met het juiste kennisniveau aan te trekken. Daarnaast blijft het belangrijk om meer aandacht te besteden aan het kennisniveau van zittende medewerkers. Deze situatie is de afgelopen jaren niet veranderd. Als deze situatie verder aanhoudt leidt dit ook tot verdere vertraging in de start en oplevering van projecten. Ook de op komst zijnde bezuinigingen zullen deze situatie niet positief beïnvloeden.

Een groot extern risico is op dit moment de netcongestie en krappe personele capaciteit bij Stedin, die kan zorgen voor forse vertraging bij het aan- en afsluiten van gas en electra in projecten.

Het is daarom belangrijk duidelijker prioriteit te geven aan die projecten, die voorwaardelijk zijn voor het behalen van de beleidsambities, eigen personeel goed op te leiden en vaste afspraken te maken met externe leveranciers van personeel.

Stand van zaken projecten

1.4. Bouwgrondexploitaties

Bouwgronden in Exploitaties (BIE) omvatten de door de raad vastgestelde grondexploitaties. Dit zijn de actieve grondexploitaties. Deze worden hierna per project toegelicht.

Euryza



Projectdoel

Het ontwikkelen van een aantrekkelijke oeverlocatie die op verantwoorde wijze aansluit op de aangrenzende woongebieden. De locatie is aan de rivierzijde zeer geschikt voor appartementen in het dure segment.

Programma

Het totale project Euryza omvat de realisatie van een woningbouwprogramma van 144 appartementen, 47 eengezinswoningen en 1 bedrijfsruimte (horeca). Het plangebied omvat 2 delen:

1. Plandeel 1: 72 woningen, laatste woningen opgeleverd in 2021
2. Plandeel 2: 119 woningen, start verkoop laatste woningen medio 2025 (bouwblok J en K).

programma en fasering (oplevering)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Woningbouw								
Plandeel 1								
Blok A-B (27 appartementen)	27							
Blok C-D (27 appartementen)		27						
Blok L-M (15 grondgebonden + 3 beneden/boven)			18					
Plandeel 2								
Blok H-I (52 appartementen)					52			
Blok F-G (38 appartementen)						38		
Blok J-K (25 grondgebonden)								25
Blok E (4 grondgebonden)						4		
Totaal 166 woningen, oplevering per jaar:	27	27	18	0	52	42	0	25
Overig								
Blok F-G (299 m2 bvo bedrijfsruimte/horeca)						1		

Activiteiten en resultaten 2024

- De 38 appartementen in het gebouw Nouv'Eau en 4 stadswoningen zijn eind 2024 opgeleverd. Nagenoeg alle woningen, met uitzondering van de laatste fase, zijn inmiddels gefaseerd opgeleverd;
- Voor de laatste fase (blok J-K met 25 grondgebonden woningen) is gewerkt aan overeenstemming met de ontwikkelaar over de opzet en uitkomst van de gezamenlijke taxatie voor de grondwaarde;
- Nagenoeg de volledige toekomstige openbare ruimte is gerealiseerd.

Buizerdstraat



Projectdoel

Ontwikkelen van een voormalige schoollocatie tot een woningbouwlocatie.

Programma

Woningbouw (klein appartementencomplex) met 24 appartementen in de koopsector:

programma en fasering (oplevering)	2023	2024	2025	2026
Woningbouw				
24 appartementen				24

Activiteiten en resultaten 2024

- De locatie is na het verwijderen van de voorbelasting en andere werkzaamheden begin 2024 bouwrijp beschikbaar gemaakt voor de ontwikkelaar die de grond af zal nemen op het moment dat er voldoende woningen verkocht zijn;
- Na de staking van de verkoop in 2023 is het complex in 2024 weer in de markt gezet. In het eerste kwartaal 2025 verwachten we de uitkomsten van de verkoopinspanningen, de vooruitzichten zijn goed.

Bakestein



Projectdoel

Een ruim opgezet en hoogwaardig bedrijventerrein van circa 16 hectare realiseren en behouden.

Programma

160.469 m² bedrijfsterrein verdeeld over 40 kavels. Eind 2022 zijn alle kavels verkocht.

programma en fasering (afzet)	2003-2019	2020	2021	2022	2023
Bedrijfskavels					
40 kavels	32	2	1	5	

Activiteiten en resultaten 2024

- Enkele afrondende werkzaamheden zijn nog verricht waarna de grondexploitatie afgesloten kan worden.

Van 't Hofflocatie



Projectdoel

Nieuwbouw van grondgebonden koopwoningen en woonzorgeenheden op de locatie van de boerderij (eigendom ABB) met behoud verschijningsvorm boerderij bij nieuwbouw zorgeenheden.

Programma

37 grondgebonden koopwoningen en 19 zorgeenheden in herontwikkeling boerderij (eigendom ABB)

programma en fasering (oplevering)	2023	2024	2025	2026	2027
Woningbouw					
Fase 1: 12 grondgebonden		12			
Fase 2: 16 grondgebonden			16		
Fase 3: 9 grondgebonden			9		
Totaal 37 woningen, oplevering per jaar:	0	12	25	0	0
Overig					
19 woonzorgeenheden (boerderij locatie)				19	

Activiteiten en resultaten 2024

- Begin 2024 is bouwrijp maken afgerond, zijn trafo en beschoeiing geplaatst en watercompensatie gegraven;
- In oktober 2024 is fase 1, 8 rijwoningen en 4 2-onder-1 kap woningen opgeleverd, na een bouwtijd van circa een half jaar. Door ABB zijn tijdelijke parkeervoorzieningen voor de bewoners gemaakt;
- Door versnelling in de verkoop zijn fase 2 en 3 samengevoegd en is de bouw van deze 21 rijwoningen en 4 2-onder-1 kapwoningen gestart in juli 2024 en worden deze opgeleverd in maart 2025.
- Door de gestegen bouwkosten en rente is de beoogd koper van de zorgappartementen in de te herbouwen woonboerderij afgehaakt. ABB realiseert de woonboerderij met 19 zorgappartementen nu zelf en is in overleg met mogelijke huurder. De omgevingsvergunning voor deze nieuwbouw wordt begin 2025 aangevraagd, over verschijningsvorm en bouwmassa is overeenstemming. Start bouw is voorzien in april 2025.

Heer Janstraat



Projectdoel

Nieuwbouw van grondgeboden koopwoningen waarbij als pilot invulling gegeven wordt aan de motie 'Eerste bewoner, Eerste verkoopprijs' (starterswoningen met anti speculatiebeding).

Programma

18 grondgeboden koopwoningen waarvan 10 starterswoningen

programma en fasering (oplevering)	2023	2024	2025	2026
Woningbouw				
18 grondgebonden			18	

Activiteiten en resultaten 2024

- De locatie is bouwrijp gemaakt en uitgegeven aan de ontwikkelaar (Bolton). De bouw van de woningen is in 2024 gestart. In het eerste kwartaal van 2025 zullen alle woningen worden opgeleverd waarna het openbaar gebied ingericht zal worden.

De WIJCK (vml. Stadstuinen Stationskwartier)



Projectdoel

Het transformeren van een braakliggend terrein naar een hoogwaardige bouwlocatie. Door de toevoeging van een gecombineerd programma met grondgebonden woningen en appartementen met, optioneel, op de begane grond commerciële voorzieningen kan in de Schildersbuurt een meer gemengde wijk ontstaan.

Programma

Het plan voorziet in de realisatie van 20 grondgebonden woningen en 35 appartementen met in de plint een beperkte ruimte van 150 m2 bruto vloeroppervlak voor een commerciële voorziening (daghoreca).

programma en fasering (oplevering)	2024	2025	2026	2027
Woningbouw				
20 grondgebonden			20	
35 appartementen			35	
Totaal 55 woningen, oplevering per jaar:	0	0	55	0
Overig				
1.50 m2 b.v.o. voorzieningen (b.g. appartementengebouw)			1	

Activiteiten en resultaten 2024

- De verkoop verliep zeer voorspoedig. De bouwgrond is in het derde kwartaal van 2024 door de ontwikkelaar (Van Wijnen Projectontwikkeling West) betaald en afgenomen waarna deze begonnen is aan de bouwvoorbereidingen. In het eerste kwartaal van 2025 start de bouw. Met 1,5 jaar bouwtijd zal de oplevering begin 2026 plaatsvinden.

Bostuinen (vml. Indische Buurt Stationskwartier)



Projectdoel

In samenwerking met Woonkracht10 komen tot een integrale herontwikkeling met sloop en nieuwbouw sociale huurwoningen (deelgebieden 3 en 4, verantwoording Woonkracht10) en de realisatie van vrije sector koopwoningen en (hoofd)infrastructuur (overige deelgebieden, verantwoording gemeente). Hierdoor wordt een meer gemengde woonwijk gerealiseerd waardoor een forse bijdrage wordt geleverd aan a) de kwaliteitsimpuls van de Indische Buurt door nieuwbouw en vergroening en b) een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling van genoemde buurt.

Programma

Het bouwprogramma van de geselecteerde ontwikkelaar (Van Wijnen Projectontwikkeling West) omvat voor de gemeentelijke grondexploitatie Indische Buurt 54 grondgebonden woningen en een appartementencomplex met 39 appartementen.

programma en fasering (oplevering)	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Woningbouw						
54 grondgebonden					54	
39 appartementen						39
Totaal 93 woningen, oplevering per jaar:	0	0	0	0	54	39

Daarnaast faciliteert de gemeente Woonkracht10 bij de herontwikkeling van haar bezit in het plangebied. Nu de sloop van 64 sociale huurwoningen is afgerond, gaat Van Wijnen in opdracht van Woonkracht10 87 sociale huurwoningen (waarvan 27 appartementen en 60 grondgebonden woningen) en 13 vrije sector midden-huurwoningen realiseren. In een eerder stadium, in 2022, heeft Woonkracht10 na de sloop van 22 sociale huurwoningen in de Sumatralaan al 29 nieuwe sociale huurwoningen laten bouwen.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Overig (buiten grondexploitatie gemeente)						
129 sociale huurwoningen (Woonkracht10)	29				100	

Activiteiten en resultaten 2024

- Na de gunning is langdurig en intensief onderhandeld tussen de drie contactpartijen over de exacte invulling van de voorwaarden en de te tekenen overeenkomsten. De overeenkomsten zijn begin 2024 ondertekend. Ook is met Woonkracht10 een vaststellingsovereenkomst gesloten;
- De opstellen (basisschool De Bron met gymzaal en 64 sociale huurwoningen) zijn inmiddels gesloopt;
- De bouwvergunning is vanaf september 2024 ingediend en in behandeling;
- De woningen van de eerste fase (19 grondgebonden en 39 appartementen) zijn in de verkoop gegaan.

Maasterras West (Stationskwartier)



Projectdoel

Woningbouw realiseren om invulling te geven aan het raadsprogramma om leefbare, gedifferentieerde wijken te bouwen waarin bewoners van Zwijndrecht gezond kunnen leven en wooncarrière kunnen maken. Daarvoor worden 67 sociale huurwoningen gesloopt en 197 betaalbare koopwoningen gebouwd.

Programma

Binnen de grondexploitatie Maasterras West zullen 197 woningen in drie fasen worden gerealiseerd.

De verdeling naar woningtype is 64 grondgebonden/eengezinswoningen, 54 beneden-bovenwoningen en 79 appartementen. Alle woningen worden in de commerciële koopsfeer gerealiseerd.

Conform de subsidievoorwaarden van de WBI die in 2021 is beschikt, heeft een betaalbare woning in 2024 een maximale VON-prijs van € 435.000. Alle woningen kennen een VON-prijs onder de betaalbaarheidsgrens.

Programma en fasering (oplevering)	2025	2026	2027	2028	2029
Woningbouw					
64 grondgebonden		42	22		
54 beneden-boven woningen				54	
79 appartementen				79	
Totaal 197 woningen, oplevering per jaar:	0	42	22	133	0

Activiteiten en resultaten 2024

- In maart 2024 is de samenwerkingsovereenkomst met Vorm/Blauwhoed gesloten voor de gefaseerde ontwikkeling van Maasterras-West;
- De vergunning (BOPA) voor fase 1 is in november door Vorm/Blauwhoed aangevraagd en in behandeling;
- In het najaar van 2024 zijn de bestaande huurwoningen gesloopt door Woonkracht10. De levering van de grond aan de gemeente vindt begin 2025 plaats;
- Het vervangen van de rioolpersleiding (eerste fase) is aanbesteed en wordt uitgevoerd;
- Een groot risico in 2024 en dit jaar is de capaciteit bij Stedin, die kan leiden tot grote vertragingen.

Noordoevers (voormalig gemeentewerf)



Projectdoel

Het projectdoel van Noordoevers is om Zwijndrecht te voorzien in een uniek woonmilieu en hiermee bij te dragen aan de ambitie om Zwijndrecht aantrekkelijk(er) te maken voor woningzoekenden in het midden- en topsegment. De daarbij horende uitgangspunten zijn vastgelegd in een Nota van Uitgangspunten, waarin duurzaamheid, water, ecologie en biodiversiteit, en de ontwikkeling van de natuur en het landschap centraal staan. Het schetsontwerp (voor gronden van de gemeente en de gronden in eigendom van ABB Bouwgroep) gaat uit van circa 400 woningen in een verhouding van 60% grondgebonden woningen en 40% appartementen. Hoewel het plan een ruimtelijke eenheid is, die ook in het bestemmingsplan tot uitdrukking komt, wordt de ontwikkeling van de Noordoevers financieel-administratief verdeeld in drie deelontwikkelingen: de voormalige gemeentewerf (grondexploitatie Noordoevers), de aangrenzende gronden van ABB en een intergemeentelijke ontwikkeling van het getijddepark Noordoevers.

Programma

Binnen de grondexploitatie Noordoevers zullen maximaal 225 woningen in vier fasen worden gerealiseerd, waar in de proefverkaveling van ZUS uit wordt gegaan van 213 woningen. De verdeling naar woningtype is 103 grondgebonden woningen en 110 appartementen. Alle woningen worden in de commerciële koopsfeer gerealiseerd. De woningen worden gedifferentieerd in twee prijsklassen, namelijk het middeldure segment (van € 405.000 tot € 540.000 prijspeil 2025) en het dure segment (vanaf € 540.000 prijspeil 2025).



programma en fasering (oplevering)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Woningbouw									
50 grondgebonden (Getijdengaard)					50				
53 grondgebonden (Pier)							18	18	17
110 appartementen (Pier)							37	37	36
Totaal 213 woningen, oplevering per jaar:	0	0	0	0	50	0	55	55	53

Activiteiten en resultaten 2024

- De doortrekking van de Strooppot is een belangrijke kwaliteit voor de Noordoevers als geheel. Het is de intentie om de doortrekking onderdeel te maken van het met Hendrik-Ido-Ambacht op te stellen programma voor het getijddepark. De projecten langs de Strooppot en de Rietbaan, zullen het grootste deel van de kosten van het Getijddepark moeten opbrengen. In 2024 is samen met de gemeente H.I. Ambacht een opdracht gegeven voor het opstellen van een programma voor het getijddepark Noordoevers. De besluitvorming daarover vindt plaats in 2025.;

- De overleggen met de belangrijkste stakeholders - o.a. ABB Bouwgroep, Rijkswaterstaat, het Waterschap, het Rijksvastgoedbedrijf, Oasen, Watersportvereniging Zwijndrecht (jachthaven)- zijn volop gaande. De planvorming stemmen wij af met de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht;
- Met Terra Nova BV (eigenaar van gronden in het plangebied en onderdeel van ABB Bouwgroep) is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal is geregeld en (o.a.) is afgesproken dat de bouw van woningen voor dat plandeel niet eerder zal starten dan juli 2030.
- Op perceel ten Noorden daarvan hebben we groene loods gesloopt. Deze grond kan t.z.t. verkocht worden aan Terra Nova.
- ABB heeft eenmalig de mogelijkheid gekregen om op basis van kavelpaspoort en andere (financiële) kaders de ontwikkeling van de gemeentelijke gronden vorm te geven. Dit heeft niet geleid tot een bevredigend resultaat. Het gebied zal nu met een tender in de markt worden gezet.
- In juni 2024 heeft de raad het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Noordoever vastgesteld. Aangezien er niemand in beroep is gegaan, is het bestemmingsplan sinds september onherroepelijk.
- In juni 2024 heeft de raad de grondexploitatie voor het plandeel Noordoever – voormalige gemeentewerf vastgesteld.
- De gemeente heeft een marktconsultatie gehouden om de vastgestelde plannen te toetsen aan de markt. Dit leidt tot wijziging in enkele bepalingen in het Beeldkwaliteitsplan, dat in 2025 weer zal worden voorgelegd aan de raad.

1.5. Bouwgronden in voorbereiding

Vanaf het moment dat uw raad een voorbereidingskrediet beschikbaar stelt tot aan de vaststelling van en grondexploitatie spreken we in de regel van bouwgronden in voorbereiding. Er zijn momenteel drie projecten in voorbereiding. De stand van zaken wordt hieronder toegelicht.

Maasterras Oost (Stationskwartier)



Projectdoel

Het Maasterras is onderdeel van het Stationskwartier en bestaat uit Maasterras West, Maasterras Oost en het Zuidelijke Stationsplein (Westelijke Parallelweg). Voor Maasterras West is inmiddels een grondexploitatie geopend. Dit deel wordt behandeld bij de Bouwgronden in exploitatie. Het deel Zuidelijk Stationsplein wordt behandeld bij faciliterende projecten derden in het Stationskwartier.

Maasterras Oost, gelegen tussen het spoor, de Karel Doormanlaan, de A16 en de Oude Maas, wordt getransformeerd tot een aantrekkelijke stedelijke woonwijk voor jong en oud. Deze ontwikkeling is ruimtelijk en functioneel sterk verbonden met de ontwikkeling van Maasterras West.

Programma

Omdat de planontwikkeling nog moet worden opgestart, is het programma nog niet bekend.

Activiteiten en resultaten 2024

Voor Maasterras Oost wordt de planontwikkeling in 2025 opgestart.

De Passage



De Passage is het oudste winkelcentrum van Zwijndrecht. Het verving het centrum van het dorp dat door de dijkverzwaring moest verdwijnen. Dit winkelcentrum is, geheel in stijl van de jaren 50/'60' in de groene long geplaatst. Vanuit economisch beleid is een transformatie van de Passage gewenst om de Boulevard Noord als wijkwinkelcentrum te versterken.

Projectdoel

Als onderdeel van de Spoorzone Dordrecht-Zwijndrecht ontwikkelt de gemeente Zwijndrecht verschillende gebieden, waaronder delen van de wijk Noord.

Met de transformatie van de Passage wordt bijgedragen aan een toekomstbestendige hoofdstructuur zoals beschreven in het Retail- en horecabeleid. Net als in de rest van DiZtrikt, bestaat de wens om meer woningen in het duurdere prijssegment te bouwen. Dit draagt bij aan een evenwichtige bevolkingsopbouw.

De Passage valt binnen DiZtrikt Noord naast de evenwichtige bevolkingsopbouw het toevoegen van woningbouw gewenst is. Als uitgangspunt voor de Passage geldt dat de voorgestelde uitwerking zowel voldoet aan het vastgestelde masterplan Noord als aan het vastgestelde Retail en horecabeleid.

Programma

De ontwikkeling bestaat uit 62 woningen (middeldure huur), commerciële, zorg gerelateerd programma in de plint. De ontwikkeling voorziet tevens in een horecavoorziening in de plint aan de Koninginneweg.

Activiteiten en resultaten 2024

De Samenwerkingsovereenkomst is getekend. Momenteel wordt er gewerkt aan een concept grondexploitatie en een koopovereenkomst. Daarnaast wordt de voormalige waterloop in de Vijverweg in ere hersteld. Voor het bestemmingsplan voor Passage en Boulevard Noord is een beroepsschrift binnengekomen.

1.6. Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid heeft de gemeente zelf geen grond in haar bezit en voert niet zelf de grondexploitatie, maar gebeurt dit door een private ontwikkelaar. De gemeente faciliteert dergelijke ontwikkeling actief (neemt mede het initiatief) of reactief (het initiatief ligt bij de grondeigenaar e/o ontwikkelaar) indien het een ruimtelijk gewenste ontwikkeling betreft. Hierbij heeft de gemeente enkel een kader stellende en toetsende rol. De gestelde kaders en randvoorwaarden kunnen betrekking hebben op het ruimtelijk beleid, milieu- en bouwregelgeving, maar ook op het kostenverhaal. De kosten, die de gemeente maakt om het plan te faciliteren worden in beginsel verhaald op de ontwikkelaar.

In enkele ontwikkelgebieden van DiZtrikt met name in de wijk Noord, maar ook in sommige delen van het Stationskwartier en Noordoever, faciliteren we actief een herontwikkeling. De ontwikkeling van woningbouw door grondeigenaren Woonkracht10 en ABB in respectievelijk de Indische buurt (Stationskwartier) en Noordoever vindt in samenhang plaats met de ontwikkeling van de gemeentelijke gronden in dat gebied en wordt toegelicht bij de betreffende grondexploitatie (in hoofdstuk 2 en 3).

Zuidelijk Stationsplein: Westelijke Parallelweg (Stationskwartier)



Projectdoel

Het Maasterras is onderdeel van het Stationskwartier en bestaat uit Maasterras West, Maasterras Oost en het Zuidelijke Stationsplein (Westelijke Parallelweg). Het Zuidelijk stationsplein is een gebied met diverse eigenaren waarbij wij de herontwikkeling actief faciliteren. In dit gebied wordt op dit moment een haalbaarheidsstudie uitgevoerd om te komen tot een financieel, ruimtelijk en qua veiligheidsnormen haalbaar plan. De locatie direct aan het station leent zich zeer goed voor een meer stedelijke invulling, met merendeels appartementen. Ook over invulling van de voormalige brandweerlocatie is overleg met ABB gevoerd. In 2024 heeft ABB geconcludeerd geen woningbouw te willen realiseren, maar invulling te geven aan deze locatie met een hotelfunctie. Omdat deze bestemming past binnen het vigerende bestemmingsplan vervalt het kostenverhaal voor deze locatie en zal er een deel van de door het rijk verkregen middelen niet worden uitgekeerd, als er geen alternatieve woningbouw gepleegd kan worden. Deze locatie zal als faciliterend project via de intake- en omgevingstafel verder worden opgepakt.

Activiteiten en resultaten 2024

Met ABB zijn verkennende gesprekken gevoerd over stedenbouwkundige invulling, gewenst programma (woningen en voorzieningen in de plint) en financiële haalbaarheid. Hierbij wordt nog steeds gezocht naar een gecombineerde ontwikkeling van alle eigendommen langs de Westelijke parallelweg met uitzondering van de Voedsel- en Warenautoriteit.

Noordelijk Stationsplein: Koninginneweg/Afslag (Stationskwartier)



Projectdoel

Woonkracht10 beoogt om langs de Koninginneweg/kop Afslag een bouwprogramma te realiseren met 34 appartementen in het sociale segment met een lage huur, 25 grondgebonden woningen in het sociale segment met een huur tot aan de liberalisatiegrens, 70 appartementen in het midden huur segment en 18 grondgebonden woningen in de vrije sectorhuur. Daarnaast wil Woonkracht10 haar kantoor verplaatsen naar het Stationsplein. Het plan wordt, indien passend, ontwikkeld binnen de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Stationskwartier.

Status

Over dit projectgebied hebben we in de Samenwerkingsovereenkomst Stationskwartier in 2019 met Woonkracht10 de afspraak gemaakt dat de WK10-Projectgebieden 'Stationsplein/Koninginneweg' (gebieden S, U en Y) niet vóór 2028 herontwikkeld zullen worden. Inmiddels heeft Woonkracht10, gezien de bouwkundige staat van de woningen, besloten om het gebied eerder tot uitvoering te willen brengen. Hiervoor zullen, naast de 44 bestaande woningen aan de Koninginneweg ook 24 huurwoningen aan de kop van het appartementencomplex aan de Afslag van Woonkracht10 worden vervangen door nieuwbouw. De rest van de appartementen zal hoogwaardig gerenoveerd worden. Hiermee wijkt het plan af van het oorspronkelijk samen met Woonkracht10 opgezette Masterplan, waarin het hele appartementencomplex zou worden vervangen. Gezien de eisen, die gesteld worden bij hoogwaardige renovatie, is dit echter verantwoord.

Activiteiten en resultaten 2024

Woonkracht10 heeft in 2024 een stedenbouwkundig kader ontwikkeld, dat door de gemeente getoetst is. De stukken ten behoeve van twee omgevingsplanactiviteiten (nieuwbouw woningen aan de oostzijde van de Koninginneweg en nieuwbouw van de woningen aan de westzijde van de Koninginneweg) zijn bijna gereed voor indiening. De stukken ten behoeve van de buitenplanse omgevingsactiviteit (het appartementengebouw met 11 bouwlagen) is nagenoeg gereed. De anterieure overeenkomst hiertoe is in concept opgesteld en dient nog definitief te worden uitgewerkt en ondertekend.

Planetenbuurt (DiZtrikt, Noord)



Projectdoel

In de Planetenbuurt wordt gestreefd naar verdunning, er worden geen extra woningen toegevoegd, maar het huidige saldo vervangen door een kwalitatieve mix van verschillende woonvormen. De bouwhoogte bedraagt in deze buurt vier tot zes bouwlagen. Gestreefd wordt naar een verhouding 75/25 van appartementen en grondgebonden woningen.

Programma

Het definitieve programma is in samenspraak met Trivire bepaald. Partijen hebben hierover in 2023 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Het uitgangspunt is dat de drie bouwblokken aan de Mercuriusstraat, Venusstraat en Uranusstraat hoogwaardig gerenoveerd worden en er een beperkte differentiatie in de gerenoveerde blokken ontstaat.

De bouwblokken aan de Grote Beerstraat, Neptunusstraat, Saturnusstraat en Plutostraat worden vervangen voor nieuwbouw, met diverse woningtypes en in diverse prijssegmenten. Doelstelling is om hiermee ook een hoogwaardige groenruimte te introduceren om zo de buurt leefbaarder, klimaatadaptiever en veerkrachtiger te maken.

Activiteiten en resultaten 2024

Het bestemmingsplan Planetenbuurt is onherroepelijk. Met Gemiva is een anterieure overeenkomst voor haar woonprogramma gesloten. In het afgelopen jaar heeft Trivire de afspraken over de hoogwaardige renovatie verder uitgewerkt. Trivire is op dit moment bezig met de voorbereidingen voor een aanbesteding aan een aannemer voor nieuwbouwprojecten, onder andere voor de fasen 2 en 3 (nieuwbouw) van de Planetenbuurt. Als project vanuit veerkrachtige buurten laat Trivire leegstandsbeheer door Stad in de Maak uitvoeren, waarbij samen met huidige en toekomstige bewoners gewerkt wordt aan cohesie in de wijk.

Beneluxlaan 5



Projectdoel

Sloop leegstaand Rabobankgebouw en realisatie van levensloopbestendige koopappartementen.

Programma

Nieuwbouwplan voor de realisatie van 49 appartementen in middeldure koopsegment (> € 250.000). Woningen voldoen aan keurmerk voor levensloopbestendigheid. Het gebouw heeft een getrapte vorm en loopt van vier bouwlagen op naar uiteindelijk zeven bouwlagen. Op de begane grond is ruimte gereserveerd voor maatschappelijke of dienstverlenende functies.

Activiteiten en resultaten 2024

Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Een omgevingsvergunning is verleend. De woningen staan in de verkoop.

Lindelaan 36-38



Projectdoel

Realisatie van middeldure huurappartementen op braakliggend voormalig KWS-terrein.

Programma

Het project bestaat uit drie blokken van ieder drie bouwlagen voor in totaal 26 vrije sector huurappartementen (75-80 m2 GBO).

Activiteiten en resultaten 2024

De omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk. De bouw is gestart.

Troelstraplein 1



Projectdoel

De winkelstrip aan het Troelstraplein is na het vertrek van de Aldi naar Walburg een geschikte locatie om te transformeren naar woningbouw. Door sloop van de verouderde bebouwing en de realisatie van een divers woonprogramma wordt bijgedragen aan de verstedelijkingsopgave.

Programma

Met de transformatie van deze verouderde winkelstrip wordt bijgedragen aan het saneren van locaties met verminderd perspectief, waarmee wordt bijgedragen aan een toekomstbestendige hoofdstructuur zoals beschreven in het Retail- en horecabeleid.

Activiteiten en resultaten 2024

Voor het bouwplan is een omgevingsvergunning ingediend.

Thorbeckelaan 1 en 2



Projectdoel

Realisatie van koopappartementen en zorgstudio's op de locatie waar nu een kerkgebouw leeg komt te staan.

Programma

Het project bestaat uit twee blokken van respectievelijk vier en zes bouwlagen. Waarbij het blok met vier bouwlagen een maatschappelijke functie krijgt met 20 zorgstudio's voor intramurale zorg en het blok met zes bouwlagen zal bestaan uit 30 middeldure koopappartementen.

Activiteiten en resultaten 2024

Eind 2024 is er een anterieure overeenkomst gesloten om de plannen voor Thorbeckelaan 1 en 2 te realiseren.

Boomgaardhof (Dorpsstraat 42)



Projectdoel

Renoveren en transformeren van de bestaande kerk naar appartementencomplex. En op de naastgelegen parkeerplaats en braakliggende gronden een combinatie van starters-woningen en woningen in het duurdere segment realiseren.

Programma

Aan de Dorpsstraat komen twee woningen (2-onder-1-kap) met aan weerszijden een garage. De bestaande kerk heeft haar functie verloren en wordt getransformeerd naar vijf appartementen. Aan de zijde van de Perenhof worden zes starterswoningen gerealiseerd. Deze woningen beschikken over een gezamenlijke fietsenberging. Tussen de kerk en de zes woningen aan de Perenhof wordt een semi openbare tuin gerealiseerd.

Activiteiten en resultaten 2024

De aanvraag omgevingsvergunning m.b.t. de activiteiten 'strijdig gebruik' en 'bouwen' is verstrekt. De woningen zijn in de verkoop gegaan. Helaas moest de ontwikkelaar recent vanwege bezwaar op de omgevingsvergunning de verkoop tijdelijk staken.

1.7. Overige projecten of grondverkoop

Lokaal Onderwijs Centrum (LOC), fiscale afwikkeling



Het investeringsproject LOC is geen grondexploitatie maar de fiscale afwikkeling daarvan heeft wel raakvlakken met de reserves van het grondbedrijf.

Achtergrond

In 2007 en 2008 hebben we het door ons gebouwde LOC-gebouw verkocht aan de Stichting Beheer LOC-gebouw Zwijndrechtse Waard (hierna St. LOC). Bij deze verkoop is een fiscale structuur toegepast waarbij het gebouw in drie delen (appartementenrechten) is verkocht, te weten bouwdeel 'A+B', bouwdeel 'Schilderslokaal met parkeergarage' en bouwdeel 'Sporthal'.

Zoals bekend is de Belastingdienst niet akkoord gegaan met de fiscale structuur en zijn naheffingsaanslagen btw opgelegd. Na een jarenlange juridische procedure heeft de Hoge Raad op 18 december 2020 uitspraak gedaan inzake de naheffingsaanslagen btw LOC.

Er staat op onze balans nog een vordering op de Belastingdienst open die samenhangt met de transacties van bouwdeel 'A+B' in 2007 en bouwdeel 'Schilderslokaal met parkeergarage' in 2008. Dit betreft de teruggaaf van de overdrachtsbelasting (€ 1.115.859) die wij destijds bij de verkoop van de bouwdelen 'A+B' en 'Schilderslokaal met parkeergarage' hebben betaald. In de leveringsakten is een ontbindende voorwaarde opgenomen om de betaalde overdrachtsbelasting terug te krijgen mocht de fiscale structuur geen standhouden bij de rechter. Met het invoeren van de ontbindende voorwaarde kan de juridische levering teruggedraaid worden.

Stand van zaken eind 2024

Om voldoende tijd te hebben voor de uitwerking van het invoeren van de ontbindende voorwaarde hebben we samen met de St. LOC de hiervoor bepaalde termijn per notariële akte laten verlengen tot 1 november 2026. Alvorens over te gaan op het invoeren van de ontbindende voorwaarde hebben we in 2022 een verzoek ingediend bij de Belastingdienst om ambtshalve over te gaan tot teruggaaf. Dit verzoek is eind februari 2025 afgewezen. We beraden ons nu op de mogelijkheid om de ontbindende voorwaarde in te roepen.

Watertoren



Projectdoel

Het doel is om voor de korte termijn een tijdelijke invulling te realiseren voor zowel de toren als de buitenruimte. Daarnaast dient in 2025 de toren te worden gerenoveerd (voegwerk) en dient de riolering te worden vervangen en een ontsluitingsweg te worden aangelegd. Indien mogelijk wordt ook een (beperkte) verbreding van de Westerschelde hierbij meegenomen om de overlast voor omwonenden te verminderen. Voor de lange termijn wordt in samenspraak met de raad gezocht naar een (semi-)openbare invulling.

Programma

In 2025 is het streven erop gericht dat op de locatie van de watertoren een tijdelijke horecafunctie wordt ingepast door een marktpartij. Dit initiatief wordt gekoppeld aan een verruiming van de openstelling van de watertoren. Verder wordt het voegwerk van de watertoren hersteld en wordt een definitieve ontsluiting (+ riolering) tussen de watertorenlocatie en de Westerschelde aangebracht. Daarnaast is de gemeente in gesprek met Oasen over de eventuele verwerving van een smalle grondstrook langs de Westerschelde met als doel de aanrijroute naar de toren te kunnen verbreden.

Stand van zaken eind 2024

Er is in 2024 een visie vervaardigd met verschillende scenario's voor het toekomstig gebruik van de watertoren en de omliggende ruimte. Deze visie heeft betrekking op de lange termijn. Voor de middellange termijn wordt toegewerkt naar een tijdelijke invulling van de locatie gekoppeld aan herstel van de torenmuur en aanleg van een ontsluitingsweg. Er is een brede participatie opgetuigd (initiatiefgroep) om betrokken partijen, waaronder Oasen, in het project mee te nemen. Inmiddels is een aanbesteding gestart om geïnteresseerde ondernemers te vinden.

Pier 14



Projectdoel

Een nautisch maritiem cluster met watergebonden bedrijven en dienstverleners, inclusief nieuwe OV-ontsluiting over het water en bijbehorend programma.

Programma

Realisatie van een nautisch maritiem cluster door initiatiefnemer Nautisch Maritiem Zwijndrecht Beheer BV (Swets en FRED Developers).

Het voormalig Loveldterrein, een unieke locatie van ruim 7,5 hectare aan de Lindtsedijk, wordt uitgegeven voor een cluster aan maritieme bedrijvigheid. Het terrein is verbonden met de Rotterdamse haven, een open verbinding naar zee, multimodaal bereikbaar. In 2016 is gemeente Zwijndrecht begonnen met zoeken naar hoogwaardige binnenvaart gerelateerde (maak-)bedrijven met ruime werkgelegenheid in verschillende opleidingsniveaus. Dit leidde tot een contract in 2020, de eerste deellevering van de grond vond plaats in 2021.

Stand van zaken eind 2024

Inmiddels is 90% van de gronden overgedragen aan de nieuwe eindgebruikers, in totaal 12 bedrijven. Daarnaast wordt door NMZB in eigen beheer voor kleinere ruimtevragen voorzien in geschakelde bedrijfsruimte, waarmee ook aan deze vraag binnen het cluster wordt beantwoord. Voor 10 eindgebruikers is inmiddels de omgevingsvergunning onherroepelijk en zijn voor een aantal bedrijven de bouwwerkzaamheden gestart. Voor de overige eindgebruikers zijn de vergunningsaanvragen in behandeling.

Zodra de laatste vergunningen onherroepelijk zijn wordt ook de laatste grond geleverd en is het project voor Zwijndrecht administratief afgerond. Dit zal medio q2 2025 zijn.

Gemeentelijk grondbedrijf

1.8. Samenvatting

In 2024 is de vermogenspositie van het grondbedrijf licht toegenomen door een verbetering van de verwachte projectresultaten. De gewijzigde omstandigheden in de woningmarkt speelt hierin een grote rol. Na een korte periode van dalende huizenprijzen zijn de prijzen sinds medio 2023 weer flink aan het stijgen. Over het totaal van de projecten is sprake van een voordelig saldo, waarmee het mogelijk is om de woningbouwontwikkeling verder vorm te geven en een structurele bijdrage te leveren aan het raadsbeleid.

Het vermogen van het grondbedrijf is een instrument om stedelijke ontwikkelingen te financieren en daarmee beleidsdoelstellingen te realiseren middels de uitvoering van projecten. Uitgangspunt is dat de totale exploitatie van bouwgronden kostendekkend is. In het jaarverslag 2024 wordt in de paragraaf grondbeleid een toelichting gegeven op de uitvoering van het grondbeleid in 2024 met een prognose van de projectresultaten en de verwachte ontwikkelingen in de reserves en voorzieningen. In dit hoofdstuk is een korte samenvatting opgenomen. Voor de projectinhoudelijke informatie verwijzen wij naar de geheime bijlage bij deze rapportage.

Om invulling te kunnen geven aan de woningbouwambitie die voortvloeit uit het raadsprogramma 'Krachtig Zwijndrecht' hebben wij eind 2024 acht gemeentelijke bouwgronden in exploitatie met een nog resterende (bruto, er worden ook woningen gesloopt) productiecapaciteit van 769 aan nog op te leveren woningen in 2025 en verder. Daarnaast hebben we nog een grondexploitatie in voorbereiding (Maasterras Oost in het Stationskwartier) met een bouwprogramma van circa 250 woningen op de gemeentelijke gronden. De woningmarkt vertoonde in 2024 een sterk herstel na dip in 2023, zowel het aantal verkopen als de verkoopprijzen van de woningen zijn sterk gestegen in Nederland.

Voor de gebiedsontwikkelingen in de Spoorzone/DiZtrikt (onderverdeeld in drie gebieden: Stationskwartier, Noord en Walburg) en Noordoever heeft uw raad in 2019 een bedrag van € 20 miljoen gereserveerd. Dit bedrag is in een aparte reserve genaamd 'Uitvoeringsprogramma gebiedsontwikkeling' vastgelegd en behoort niet tot het gesloten systeem van het grondbedrijf. Voor- en nadelige mutaties in de projecten die behoren tot de gebiedsontwikkelingen Spoorzone/DiZtrikt en Noordoever worden verrekend met de reserve Uitvoeringsprogramma gebiedsontwikkeling. Deze reserve functioneert dan als een apart gesloten systeem specifiek voor de gebiedsontwikkelingen in de Spoorzone/DiZtrikt en Noordoever. In het kader van de bezuinigen is besloten om met ingang van 2025 jaarlijks een dotatie voor de rente van de verliesvoorziening in dit gebied aan deze reserve te onttrekken. In 2024 is (voor het eerst) een winstuitname aan deze reserve toegevoegd. Per 1 januari 2025 is nog een saldo van € 9,7 miljoen beschikbaar voor de dekking van de al in voorbereiding genomen gebiedsontwikkeling Maasterras Oost en het faciliteren van projecten van derden in het Stationskwartier plus de twee overige ontwikkelgebieden in DiZtrikt, te weten Noord en Walburg inclusief de benodigde risicoreservering. Het haalbaarheidsonderzoek voor Maasterras Oost is nog niet afgerond, maar de verwachting is dat de grondexploitatie Maasterras Oost beslag zal leggen op een groot deel van het nog beschikbare saldo in de reserve Uitvoeringsprogramma. Voor de gebiedsontwikkelingen van Noord en Walburg zijn eind 2021 eerste verkenningen opgesteld. Deze eerste verkenningen geven nog veel ruimte voor nader onderzoek waardoor het op dit moment niet te zeggen is wat de financiële uitkomsten hiervan zijn.

De totale boekwaarde (het saldo van de gemaakte kosten en opbrengsten) van de in exploitatie genomen gronden is in het afgelopen jaar door projectinhoudelijke activiteiten afgenomen. Het bedrag aan investeringen in 2024 beslaat € 2,13 miljoen. Daarnaast is er in boekjaar 2024 een bedrag van € 5,65 miljoen aan opbrengsten geboekt. Dit betreft voornamelijk de opbrengst uit grondverkoop (de projecten Heer Janstraat, Van 't Hofflocatie en Stadstuinen) en ontvangen rentevergoedingen bij de projecten Buizerdstraat, Stadstuinen en Indische Buurt. De risico's zijn gedekt door de reserve Weerstandsvermogen grondbedrijf met een saldo van € 2,58 miljoen eind 2024.

1.9. Strategische inzet financieel vermogen

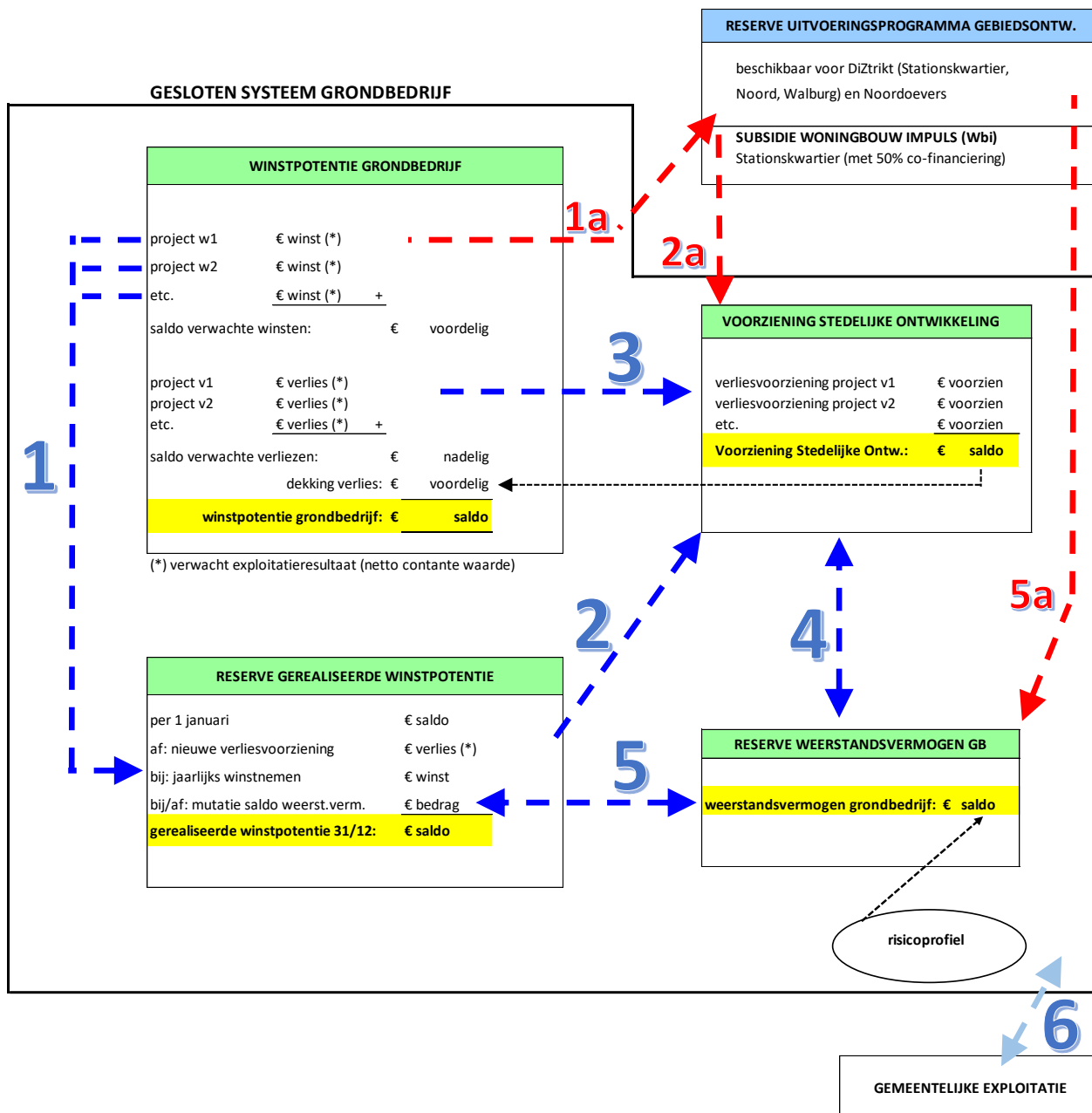
Het financiële vermogen van het gemeentelijk grondbedrijf is een instrument om stedelijke ontwikkelingen te financieren en daarmee beleidsdoelstellingen te realiseren middels de uitvoering van projecten. Uitgangspunt is dat de totale exploitatie van bouwgronden in principe kostendekkend moet zijn. Binnen het uitgangspunt “geen uitgaven zonder dekking” is het wel mogelijk dat individuele projecten soms tekorten en soms overschotten vertonen. Sommige projecten, zoals bijvoorbeeld herstructurering van bestaande wijken, zullen niet of nauwelijks kostendekkend te realiseren zijn. Voordat dergelijke projecten opgepakt kunnen worden moet er echter altijd een dekkingsmogelijkheid zijn. Door inzet van het vrije vermogen en door bij andere projecten bewust toe te werken naar een voordelig resultaat, wordt het dan mogelijk dergelijke niet-kostendekkende projecten toch uit te voeren.

Bij een strategische inzet van het financiële vermogen is niet alleen de financiële dekking van belang. Ook de mogelijkheid om tegenvallers op te vangen (weerstandsvermogen) en de tijdige beschikking over een vrije reserve om tot realisatie van nieuwe verliesgevende projecten te kunnen besluiten (op dat moment moet een voorziening getroffen kunnen worden) moeten in de beschouwingen meegenomen worden.

Het vermogen van het grondbedrijf bestaat uit het saldo van de toekomstige exploitatieresultaten van de actieve, c.q. door uw raad vastgestelde, grondexploitaties en de getroffen verliesvoorzieningen (dit saldo noemen we de 'winstpotentie') en de al gerealiseerde winsten die nog niet bestemd zijn (de reserve Gerealiseerde winstpotentie) plus de beschikbare buffer voor het opvangen van de risico's (de reserve weerstandsvermogen grondbedrijf). Het grondbedrijf van de gemeente Zwijndrecht functioneert als een zogenaamd gesloten systeem. Dat betekent dat de winsten en verliezen die tussentijds en/of bij de afsluiting van grondexploitaties ontstaan worden verrekend binnen het grondbedrijf. Vrijvallende bedragen uit winstgevende exploitaties worden toegevoegd aan de reserve Gerealiseerde winstpotentie. Verliezen van verlieslatende exploitaties worden verrekend met de verliesvoorziening in de voorziening Stedelijke Ontwikkeling. Gedurende het proces is, binnen de gestelde kaders, geen separate besluitvorming van uw raad noodzakelijk over de resultaatbestemming. Er zijn, met uitzondering van de financieringskosten (renteresultaat op het taakveld treasury) en de vennootschapsbelasting, in beginsel geen financiële gevolgen voor het reguliere begrotingsresultaat.

Voor de gebiedsontwikkelingen in de Spoorzone/DiZtrikt (onderverdeeld in drie gebieden: Stationskwartier, Noord en Walburg) en Noordoever heeft uw raad in 2019 een bedrag van € 20 miljoen gereserveerd. Dit bedrag is in een aparte reserve genaamd 'Uitvoeringsprogramma gebiedsontwikkeling' vastgelegd en behoort niet tot het gesloten systeem van het grondbedrijf. Voor- en nadelige mutaties in de projecten die behoren tot de gebiedsontwikkelingen Spoorzone/DiZtrikt en Noordoever worden verrekend met de reserve Uitvoeringsprogramma gebiedsontwikkeling. Deze reserve functioneert dan als een apart gesloten systeem specifiek voor de gebiedsontwikkelingen in de Spoorzone/DiZtrikt en Noordoever.

Het gesloten systeem met de verrekeningen tussen de verschillende vermogensonderdelen en de samenhang met de reserve Uitvoeringsprogramma gebiedsontwikkeling ziet er dan als volgt uit (zie onderstaande figuur met de toelichting daaronder).



Figuur 2: weergave gesloten systeem grondbedrijf en samenhang reserves en voorzieningen.

Toelichting samenhang reserves en voorzieningen:

1. Bij een winstgevende exploitatie wordt jaarlijks tussentijds een deel van de winst aan de reserve Gerealiseerde winstpotentie toegevoegd.
- 1a. Winstuitnamen van de grondexploitaties die behoren tot de gebiedsontwikkelingen DiZtrikt en Noordoevers worden verrekend met de reserve Uitvoeringsprogramma gebiedsontwikkeling.

2. Als uw raad een verlieslatende exploitatie vaststelt wordt een verliesvoorziening getroffen ten laste van de reserve Gerealiseerde winstpotentie.
- 2a. Een verliesvoorziening voor de grondexploitaties die behoren tot de gebiedsontwikkelingen DiZtrikt en Noordoever wordt gevormd ten laste van de reserve Uitvoeringsprogramma gebiedsontwikkeling.
3. Bij het afsluiten van een verlieslatende grondexploitatie wordt het verlies verrekend met de verliesvoorziening.
4. Als bij de jaarrekening de verwachte exploitatieverliezen toe- of afnemen dan worden de verliesvoorzieningen daarop aangepast ten laste of ten gunste van de reserve Weerstandsvermogen.
5. De gewenste omvang van het weerstandsvermogen is afhankelijk van het risicoprofiel van alle activiteiten binnen het grondbedrijf. Jaarlijks wordt het saldo getoetst aan het geactualiseerde risicoprofiel. Een overschot of tekort wordt verrekend met de reserve Gerealiseerde winstpotentie (dotatie resp. onttrekking).
- 5a. Voor de grondexploitaties die behoren tot de gebiedsontwikkelingen DiZtrikt en Noordoever wordt een toe- of afname van de risicodekking verrekend met de reserve Uitvoeringsprogramma gebiedsontwikkeling.
6. In beginsel werkt het grondbedrijf met een gesloten systeem.