

Status	Datum vergadering Gedeputeerde Staten	Eindtermijn
Openbaar	23 september 2025	n.v.t.

Onderwerp

Bestuurlijke afspraken Dordrecht Maasterras

Advies

1. Aan te gaan de overeenkomst 'Bestuurlijke afspraken Dordrecht Maasterras' tussen de provincie Zuid-Holland en de gemeente Dordrecht over het Maasterras fase 1;
2. Toestemming te verlenen aan de commissaris van de Koning om de ondertekening van de overeenkomst 'Bestuurlijke afspraken Dordrecht Maasterras' op te dragen aan gedeputeerde A.L. Koning;
3. Aan PS voor te stellen de op de begroting 2025 gereserveerde middelen (€ 3.132.000) door middel van een begrotingssubsidie beschikbaar te stellen voor de Bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeente Dordrecht over het Maasterras fase 1;
4. Vast te stellen de brief aan Provinciale Staten waarmee Provinciale Staten worden geïnformeerd over het instemmen met de Bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeente Dordrecht over het Maasterras fase 1;
5. Vast te stellen de publiekssamenvatting over de Bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeente Dordrecht over het Maasterras fase 1.

Besluit GS

Vastgesteld conform advies

Bijlagen

1. Bestuurlijke Afspraken Dordrecht Maasterras.docx
2. GS-brief aan PS
3. Machtigingsformulier cdK

1 Toelichting voor het College

De provincie Zuid-Holland en de gemeente Dordrecht zullen bestuurlijke afspraken ondertekenen over de onderdelen woningbouw (sociale woningbouw) en busremise. Voornemen is dat beide partijen deze afspraken zullen ondertekenen tijdens de Woonconferentie op 29 september 2025. Het betreft de volgende afspraken:

- **Sociale woningbouw:** Realisatie aandeel Sociale woningbouw conform het geldende beleid, dat betreft in deze de Omgevingsverordening 2023, omdat de gemeente het ontwerpbestemmingsplan voor Maasterras fase 1 in december 2023 ter inzage heeft gelegd (in het huidige Omgevingsbeleid geldt een hoger percentage sociaal). Het bestemmingsplan Maasterras fase 1 (hierna: het plangebied) voorziet nu in 22% sociale huurwoningen. Dat is niet voldoende waardoor het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met die Omgevingsverordening. De gemeente zorgt daarom voor realisatie van 25% sociale huurwoningen over het totale woningbouwprogramma in het plangebied. Tevens zorgt de gemeente ervoor dat het tekort van 5% aan sociale huurwoningen in het plangebied (ten opzichte van 30%) wordt opgenomen in andere binnenstedelijke woningbouwlocaties, om zo toe te groeien naar 30% sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad van de gemeente Dordrecht, zoals is afgesproken in de Regionale Realisatieagenda (RRA). Het tekort van 5% aan sociale huurwoningen zal worden opgenomen in de volgende binnenstedelijke woningbouwlocaties:
 - 1) Korte en Lange Wantijkade (Lijnbaangebied);
 - 2) Monarda en Vreedonklaan (Zuidhoven);
 - 3) Tweelingen/Stierstraat (Sterrenburg);
 - 4) Billiton/Bankastraat (Reeland).
- **Busremise:** De Provincie bepaalt samen met de concessiehouder Qbuzz, uiterlijk op 31 december 2025, een locatie voor de busremise ten behoeve van het uitvoeren van de openbaar vervoerconcessie Drechtsteden, Molenlanden en Gorinchem (DMG). Deze locatie dient een maximale rijtijd van 10 minuten tot het busstation bij station Dordrecht te hebben, zodat het openbaar vervoersysteem niet significant duurder wordt dan het nu is.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag exclusief BTW	: € 3.132.000,00
Programma	: Ambitie 6 - Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
Financiële risico's	: De financiële middelen zijn al gereserveerd in de begroting 2025

Een belangrijke vervolgstap is het formaliseren van de financiële bijdrage van € 3.132.000 aan de gemeente Dordrecht ter dekking van de onrendabele top voor de 522 sociale huurwoningen op het Maasterras (522 x € 6.000,- = € 3.132.000). De provincie heeft dit bedrag reeds op de begroting 2025 gereserveerd. In de komende periode zal met de financieel adviseur en subsidieadviseur een afwegingskader worden opgesteld waarin de verschillende mogelijkheden worden genoemd en de (waarschijnlijke) keuze voor een begrotingssubsidie zal worden gemotiveerd. Hierover volgt een apart besluit.

Met het verlenen van deze subsidie komt het Maasterras fase 1 in de toekomst niet meer in aanmerking voor andere provinciale subsidies voor het financieel tekort van een woningbouwproject voor de bouw van sociale huurwoningen (Subsidieregeling wonen Zuid-Holland, hoofdstuk 2A Knelpuntenpot sociale huur).

Juridisch kader

Mogelijk loopt de provincie een aansprakelijkheidsrisico indien PS zouden besluiten de begrotingssubsidie niet toe te kennen, omdat GS zich dan niet aan dit deel van de bestuurlijke afspraken kan houden.

Omdat het college van Gedeputeerde Staten als bestuursorgaan de overeenkomst aangaat is de cdK op grond van artikel 59a Provinciewet bevoegd om, na toestemming van het college, de ondertekening van de overeenkomst op te dragen aan gedeputeerde Koning.

Aan GS en de cdK wordt voorgesteld deze machtiging tot ondertekening te verlenen, omdat op 29 september 2025 een tekenmoment staat gepland met gedeputeerde A.L. Koning en wethouder W. van der Kruijff van de gemeente Dordrecht om de Bestuurlijke afspraken te ondertekenen.

2 Voorafgaande besluitvorming

In december 2023 heeft de gemeente een ontwerpbestemmingsplan voor Maasterras fase 1 ter inzage gelegd. Hierin zijn enkele ingrijpende ruimtelijke voorstellen gedaan die bij verschillende stakeholders op weerstand stootten (o.a. wegbestemmen stamlijn en spoorwegemplacement). 45 belanghebbenden, waaronder de provincie, hebben daarna een zienswijze ingediend.

Naast de zienswijze (24 januari 2024) hebben GS op 12 juni 2024 een brief aan de gemeente Dordrecht gestuurd, waarin aandacht is gevraagd voor deze vraagstukken. Ook de busremise en het woningbouwprogramma zijn hierbij aan bod gekomen.

In opdracht van de ministeries van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) en Infrastructuur en Waterstaat (IenW) is een kwartiermaker met alle publieke stakeholders in gesprek gegaan. Hij heeft in februari 2025 een advies uitgebracht over de realistische uitgangspunten om tot een kansrijke gebiedsontwikkeling te komen en beide ministeries hebben hierbij financiële toezeggingen gedaan. Op basis van dit advies is een gewijzigd bestemmingsplan voor het Maasterras fase 1 opgesteld, dat de Dordtse gemeenteraad op 2 juli 2025 heeft vastgesteld. Op de onderwerpen Sociale woningbouw en busremise is in het vastgestelde Bestemmingsplan nog niet voldoende tegemoetgekomen aan de zienswijze van de provincie. Na het ondertekenen van de bestuurlijke afspraken zal dat wel het geval zijn.

Het Rijk heeft inmiddels € 75 mln. (inclusief BTW) aan middelen toegezegd, terwijl de gemeente zelf € 157 mln. (exclusief BTW) in de gebiedsontwikkeling Maasterras investeert.

3 Proces

Belangrijke vervolgstappen zijn:

- Het formaliseren van de financiële bijdrage van € 3.132.000 aan de gemeente Dordrecht ter dekking van de onrendabele top voor de 522 sociale huurwoningen op het Maasterras (522 x € 6.000,- = € 3.132.000);
- Het uiterlijk op 31 december 2025 bepalen van een locatie voor de busremise; en

- De gemeente Dordrecht zal door middel van een wijzigings- of herstelbesluit bestemmingsplan borgen dat op het Maasterras (fase 1) 25% sociale huurwoningen zal worden gerealiseerd.

PS zal geïnformeerd worden met een GS-brief.

4 Participatie en rolneming

Er is sprake van samenwerkende en rechtmatige rolnemingen. Samenwerkende rolneming betekent dat de betrokken partijen samenwerken en gezamenlijk hun verantwoordelijkheden of taken op zich nemen. Rechtmatige rolneming houdt in dat deze rollen of verantwoordelijkheden op een wettige manier worden uitgevoerd, dus in overeenstemming met de wet of geldende voorschriften.

5 Communicatiestrategie

De communicatie zal in samenwerking met de gemeente Dordrecht worden ingevuld. Zo zal kort na de Woonconferentie op 29 september 2025 – waar de Bestuurlijke afspraken zullen worden getekend – een gezamenlijk nieuwsbericht uitgaan.