

Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum 7 september 2010
Ons kenmerk SO/2010/439994
Begrotingsprogramma en -thema Wonen en Leefbaarheid ontwikkelen en herstructureren woonwijken
Betreft voorstel kostenverhaal Bovo bij herstructurering

Samenvatting

De bestemmingsreserve Bovenwijkse voorzieningen maakt het mogelijk een deel van de kosten voor openbare voorzieningen te verhalen bij bouwinitiatieven. Met dit voorstel willen wij u vragen in te stemmen met aanvullend beleid voor de toepassing bij herstructureringsprojecten.

1. Wat is de aanleiding?

Op 08-12-2009 heeft de raad ingestemd met de Nota Bovenwijkse Voorzieningen (Bovo). De nota voorziet in beleid van kostenverhaal ten behoeve bovenwijkse voorzieningen in de stad. Bij gronduitgifte ten behoeve van vastgoedontwikkeling wordt een afdracht gedaan aan de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen. Het gaat om een afdracht van € 13,65 per m² perceeloppervlakte uitgeefbaar terrein. Bij gemeentelijke exploitaties vindt er dan een interne boeking plaats. Bij derdenontwikkelingen ontvangt de gemeente een bijdrage van een projectontwikkelaar of woningcorporatie.

Bij herstructureringsprojecten kan een tarief per m² uitgeefbaar in de praktijk zorgen voor onduidelijkheid, omdat niet altijd sprake is van nieuwe uitgeefbare gronden. Vaak wordt vastgoed herontwikkeld op bestaande percelen waarbij niet altijd sprake is van een bestemmingsplanwijziging.

2. Wat willen we bereiken?

Het Nota Bovo schrijft voor dat bij iedere gronduitgifte ten behoeve van vastgoedontwikkeling een afdracht wordt gedaan aan de bestemmingsreserve. Met aanvullend beleid willen we er voor zorgen dat kostenverhaal ook bij herstructureringsprojecten wordt toegepast.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Aanvullend op het beleid zoals geformuleerd in de Nota Bovo, kunnen bij herstructureringsprojecten de volgende toepassingsmogelijkheden worden onderscheiden:

- A. *Herontwikkeling vastgoed zonder bestemmingsplanwijziging.*
Indien bestaand vastgoed wordt herontwikkeld zonder dat daar een bestemmingsplanwijziging voor nodig is, geldt er geen afdracht aan de bestemmingsreserve Bovo. Er wordt geen extra grondwaarde gecreëerd als gevolg van het bestemmingsplan.
- B. *Herontwikkeling vastgoed op zelfde locatie met bestemmingsplanwijziging.*
Indien een bestemmingsplanwijziging nodig is voor de herontwikkeling van bestaand vastgoed, is afdracht aan de reserve Bovo van toepassing. Bij functiewijziging geldt een volledige afdracht per m² uitgeefbaar terrein.

Datum 7 september 2010

Ons kenmerk SO/2010/439994

Bij toename van het bouwvolume binnen dezelfde functie, geldt een afdracht naar rato van het nieuwe bouwvolume met aftrek van het bestaande bouwvolume.

C. Herontwikkeling op nieuwe locatie of uitbreiding perceel.

Indien binnen een herstructureringsproject nieuwe uitgeefbare gronden ontstaan als gevolg van bestemmingsplanwijziging, geldt een volledige afdracht per m² uitgeefbaar terrein.

Indien er sprake is van verplaatsing binnen een plan, waarbij een oude vastgoedlocatie wordt herontwikkeld tot openbare ruimte, geldt het zelfde principe als bij B.

Op dit moment is de gemeente in gesprek met de woningcorporaties Woonbron en Triviere over herontwikkeling van woningbouw aan de Nassauweg. Hierin is reeds overeenstemming bereikt over kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen op bovenstaande wijze onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Hieruit blijkt dat bij marktpartijen draagvlak is om volgens deze methodiek kosten te verhalen bij herstructurering.

4. Wat mag het kosten?

Niet van toepassing. De verwachting is dat bovenstaande aanvulling op bestaand beleid leidt tot extra inkomsten voor de gemeente.

5. Fatale beslisdatum

Niet van toepassing.

6. Bij dit raadsvoorstel hoort de volgende bijlage:

ontwerp besluit.

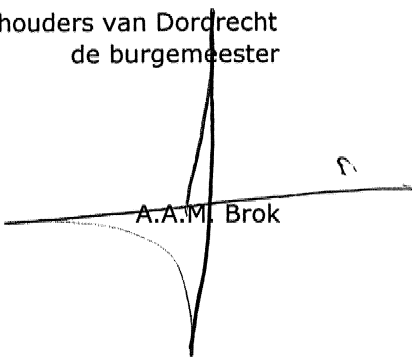
7. Voorstel

Wij stellen u voor in te stemmen met aanvullend beleid op de Nota bovenwijkse voorzieningen voor de toepassing van kostenverhaal bij herstructureringsprojecten zoals hierboven geformuleerd.

Het college van Burgemeester en Wethouders van Dordrecht
de secretaris

de burgemeester


M.R. Schurink


A.A.M. Brok

- ontwerp besluit -