

Retouradres: Postbus 8 3300 AA DORDRECHT

Aan

de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

T 14078
F (078) 770 8080
www.dordrecht.nl

Datum 19 maart 2013
Ons kenmerk SO/955061
Begrotingsprogramma Wonen
Betreft RAADSINFORMATIE inzake voorbereiding Particulier Opdrachtgeverschap in de woningbouw

Contactpersoon
J.J. Visser
T (078) 770 4860
E jj.visser@dordrecht.nl

Samenvatting

In de huidige vastgoedmarkt kan door Particulier Opdrachtgeverschap in de woningbouw op een nieuwe manier ontwikkeling van nieuwe woningen tot stand gebracht worden. De komende maanden worden de concrete mogelijkheden hiervoor onderzocht en processen en randvoorwaarden beschreven. Voor de zomervakantie 2013 worden de resultaten hiervan aan de gemeenteraad verzonden en wordt de vervolgaanpak inzichtelijk gemaakt.

1. Wat is de aanleiding?

De afgelopen tijd is in het kader van Richting Kiezen aan de orde geweest dat de gemeente Dordrecht vanwege de situatie op de vastgoedmarkt scherpe keuzes moet maken in en bij grote projecten in de stad.

Tegelijk hebben wij aangegeven dat wij willen vasthouden aan onze ambities tot een aantrekkelijke (woon)stad en dat de huidige situatie naar verwachting ruimte biedt voor nieuwe ontwikkelingen. In plaats van institutioneel/grootschalig bouwen betreft dat onder meer Particulier Opdrachtgeverschap in woningbouw.

Door middel van deze raadsinformatiebrief willen wij u informeren over de ontwikkeling die wij in gang hebben gezet.

2. Wat willen we bereiken?

Bij Particulier Opdrachtgeverschap (PO) koopt iemand grond voor de bouw van een woning, bepaalt deze zelf met welke partijen de woning wordt ontworpen en wordt gebouwd en geeft deze daartoe vervolgens zelf opdracht. De gemeente legt vooraf in een kavelpaspoort de van toepassing zijnde randvoorwaarden vast.

In feite is sprake van een omgekeerd bouwproces: in plaats van de koop van een door een ontwikkelaar ontworpen en gerealiseerde woning kan een burger zelf een woning tot stand brengen. Uit ervaringen elders in Nederland is gebleken dat dit omgekeerde proces weliswaar niet primair tot een kwantitatief hoge woningbouwproductie leidt, maar wel tot kwaliteit.

Ter verbetering van de aantrekkelijkheid van de woningmarkt is PO in het regionale woonbeleid al geruime tijd een belangrijke doelstelling. De diversiteit en kwaliteit van het woningaanbod kan er door versterkt worden. De eindgebruiker heeft immers maximale invloed op het woningontwerp -kan de "droomwoning"

Datum 19 maart 2013
Ons kenmerk SO/955061

realiseren- en heeft veelal een grote betrokkenheid bij het omliggende woongebied.

Bij PO moet het gaan om de ontwikkeling van een breed aanbod: zowel grotere als kleinere kavels, gelegen in en buiten de binnenstad, qua typologie zowel vrijstaand als geschakeld en voor hogere inkomensklassen maar ook voor huishoudens met een modaal inkomen.

Naast het maatschappelijk rendement (verbetering van de kwaliteit en vergroten van de diversiteit van het woningaanbod) wordt ook een financieel rendement beoogd doordat primair sprake is van uitgifte van gemeentelijke kavels.

De doelstelling is om op korte termijn inzicht te krijgen in de concrete mogelijkheden voor PO in Dordrecht en de concrete aanpak voor te bereiden.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Omdat wij positief staan tegenover woningontwikkeling door middel van PO worden de komende maanden de volgende vijf producten gemaakt:

- a. Inventarisatie en selectie van mogelijke locaties voor PO: zijn er geschikte locaties en op welke termijn zijn deze beschikbaar?
- b. Dordts format voor kavelpaspoorten: hoe kunnen alle van toepassing zijnde randvoorwaarden worden opgenomen (bijv. juridisch, technisch, financieel, stedenbouwkundig etc.)?
- c. uitwerking van het benodigde interne gemeentelijke proces en het uitvoeringsbeleid: de gemeentelijke organisatie is gewend aan grootschalige woningbouwontwikkeling. Op welke wijze kan efficiënt en klantvriendelijk worden omgegaan met PO-initiatieven? Daarnaast zijn bijv. de OZHZ, de brandweer en nutsbedrijven te betrekken partijen.
- d. voorstel voor organisatie van het proces tot verkoop en advies: op welke wijze en binnen welke randvoorwaarden kan verkoop en begeleiding plaatsvinden?
- e. inzicht in de afzetmogelijkheden door zowel in- als extern (regionale makelaars en onderzoek door het OCD) de marktbehoefte te inventariseren.

a. Inspraak en communicatie

De activiteiten die de komende maanden plaatsvinden betreffen inventarisatie, onderzoek en voorbereiding. Te zijner tijd volgt advies over het aspect inspraak en communicatie. Dit betreft naast het enthousiasmeren van potentiële initiatiefnemers onder meer ook communicatie met belanghebbenden rond de te ontwikkelen PO-locaties.

b. Vervolgtraject besluitvorming

De vijf resultaten van de werkzaamheden gedurende de komende maanden worden voor de zomervakantie 2013 aan uw raad voorgelegd.

4. Wat mag het kosten?

De kosten hebben merendeels betrekking op de ambtelijke inzet. De raming is dat Stadsontwikkeling tot en met juni 875 uur nodig heeft voor het realiseren van de 5 producten. Deze uren worden deels gedekt vanuit het door ons college beschikbaar gestelde budget voor het project Richting Kiezen, waarin rekening is

Datum 19 maart 2013
Ons kenmerk SO/955061


gehouden met een urenbesteding van 1.500 uur per jaar voor de drie projecten PO, tijdelijk gebruik en leegstand. Aangezien er ook na juni nog uren voor het project PO nodig zullen zijn, wordt in overleg met de afdelingshoofden via prioriteitstelling een deel van de uren binnen de afdelingsbudgetten van Stadsontwikkeling verantwoord.

Daarnaast zijn er "out-of-pocket" kosten geraamd van in totaal € 18.000,-- voor het onderzoek naar de behoefte aan PO (€ 10.000,--) en de inhuur van diensten buiten Stadsontwikkeling (€ 8.000,--). Dit betreft het Ingenieursbureau en de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Deze out-of-pocket kosten worden gedekt uit het beschikbaar gestelde budget voor het project Richting Kiezen.

5. Bij deze raadsinformatiebrief horen de volgende bijlagen:

N.v.t.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

 Het college van Burgemeester en Wethouders
de secretaris de burgemeester


M.M. van der Kraan


A.A.M. Brok