

Onderwerp: Aangaan anterieure overeenkomst en grondruil 'Boerhaavewijk Noord'
BBV nr: 2016/489761

1. Inleiding

Stichting Elan Wonen (hierna Elan) is gestart met de herstructurering van haar woningbezit in Boerhaavewijk Noord. Deze herstructurering bestaat deels uit de renovatie (portieketageflats) en deels uit nieuwbouw. Er worden 159 woningen gesloopt en 117 woningen nieuw gebouwd (78 appartementen sociale huur en 39 eengezinswoningen sociale / middeldure koop).

Tevens zal het openbaar gebied aangelegd worden door Elan. Het grootste deel van deze herstructurering vindt plaats op grond die reeds in het bezit is van Elan Wonen. Ter optimalisatie van het plan vindt een grondruil plaats.

Hiertoe is een (ontwerp)stedenbouwkundige visie opgesteld. De visie is een nadere uitwerking van de door de raad vastgestelde gebiedsvisie Boerhaavewijk. De Stedenbouwkundige Visie is op 13 september jl. door het college van B&W vrijgegeven voor inspraak (BBV nr. 2016/313405). Naar verwachting wordt deze visie medio december 2016 door de gemeenteraad vastgesteld.

In het vigerend bestemmingsplan Schalkwijk is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen voor het plan.

Met Elan is overeenstemming bereikt over een anterieure overeenkomst (in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro) en daarmee is het wettelijk verplicht kostenverhaal voor het voeren van een ruimtelijke procedure geregeld. Deze anterieure overeenkomst plus de bijbehorende grondruil worden thans ter instemming voorgelegd.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit een anterieure overeenkomst aan te gaan met Elan voor de sloop van 159 woningen en de nieuwbouw van 117 woningen (67% sociale huur en 33% sociale / middeldure koop).
2. De lasten van het besluit bedragen € 32.085,- en worden gedekt middels de anterieure overeenkomst.
3. Het college besluit tot de grondruil van 3.485 m2 grond naar Elan en 5.019 m2 naar de gemeente, beiden 'om niet', zoals aangegeven op tekening nr. 16207, waarbij alle kosten van deze transacties voor rekening van Elan komen.
4. Het college zendt het besluit ter kennisname naar de Commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Dit besluit legt de afspraken vast over het wettelijk vereiste kostenverhaal ten gevolge van het bouwplan Boerhaavewijk-Noord van Elan.

4. Argumenten

Het besluit past in het ingezet beleid.

Het sluiten van de anterieure overeenkomst draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling', omdat de voorgenomen herstructurering bijdraagt aan een hoogwaardigere stedelijke omgeving en aan een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad.

Het woningbouwprogramma draagt bij aan vernieuwing van de woningvoorraad.

De woonvisie voor Schalkwijk zet in op continuïteit van herstructureringsprojecten gericht op differentiatie, kwaliteitsverbetering, leefbaarheid en aanpak openbare ruimte. Door vaststelling van het stedenbouwkundige programma van eisen wordt de vernieuwing van dit deel van Schalkwijk in gang gezet. De toevoeging van eengezinswoningen en de renovatie van de aanwezige maisonnettes en appartementen zorgt voor differentiatie naar woningtypen. De nieuw te bouwen eengezinswoningen in de sociale huursector zorgen voor vernieuwing van het sociale woningbestand. Door de sloop/ nieuwbouw neemt aantal woningen af, er ontstaat echter een aanzienlijke kwaliteitsverbetering.

Kostenverhaal is verzekerd.

Door het sluiten van deze anterieure overeenkomst wordt voldaan aan de Wro.

1. In de overeenkomst is het bedrag van € 32.085,- aan plankosten opgenomen. De ambtelijke kosten zijn hiermee verzekerd.
2. Deze kosten zijn passend binnen de begroting en zijn derhalve een collegebevoegdheid.
3. De kosten voor het beoordelen van de aanvraag van de omgevingsvergunning vallen niet onder de anterieure overeenkomst, maar worden gedekt uit de bouwleges.
4. De kosten voor de (her)inrichting van de bestaande en nieuw aan te leggen openbare ruimte wordt betaald door Elan.

Optimaal plan door grondruil.

1. Binnen het plan is aandacht besteed aan het optimaliseren van de kwaliteit van de leefomgeving.
2. Dit betekent een herpositionering van de woningbouw en de openbare ruimte.
3. Het bouwplan vindt grotendeels op grond van Elan plaats.
4. Het plangebied is ca. 37.000 m2 groot. Elan levert ca. 5.019 m2 aan de gemeente. De gemeente levert ca. 3.485 m2 aan Elan.
5. De grondruil dient ter optimalisatie van het plan.
6. De grond wordt 'om niet' geleverd en alle kosten met betrekking tot de grondtransacties komen voor rekening van Elan.
7. De grondruil leidt niet tot een toename aan kosten voor beheer en onderhoud.

5. Risico's en kanttekeningen

Fiscaliteit wordt afgestemd met Belastingdienst.

Het is bekend dat de transactie 'om niet' (€ 1,-) voor de Belastingdienst niet gelijk is aan de waarde in het economisch verkeer. Hierdoor is Elan 6% overdrachtsbelasting over de economische waarde van de grondaankoop verschuldigd. De gemeente is 21% btw over de economische waarde van haar aankoop verschuldigd. Alle kosten komen ten laste van Elan. Dit is opgenomen in de anterieure overeenkomst. Partijen hebben contact met de Belastingdienst inzake afstemming over de waarde in het economisch verkeer.

6. Uitvoering

De zakelijke inhoud van de overeenkomst wordt ter inzage gelegd en wordt bekend gemaakt in het Gemeenschappelijke Voorziening Officiële Publicaties (GVOP) , te bereiken via de website www.officielebekendmakingen.nl

7. Bijlagen

Bijlage A: Anterieure overeenkomst “Boerhaavewijk-Noord”, exclusief bijlagen

Bijlage B: Tekening nr. 16207 (Gronduitgiftetekening)

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester