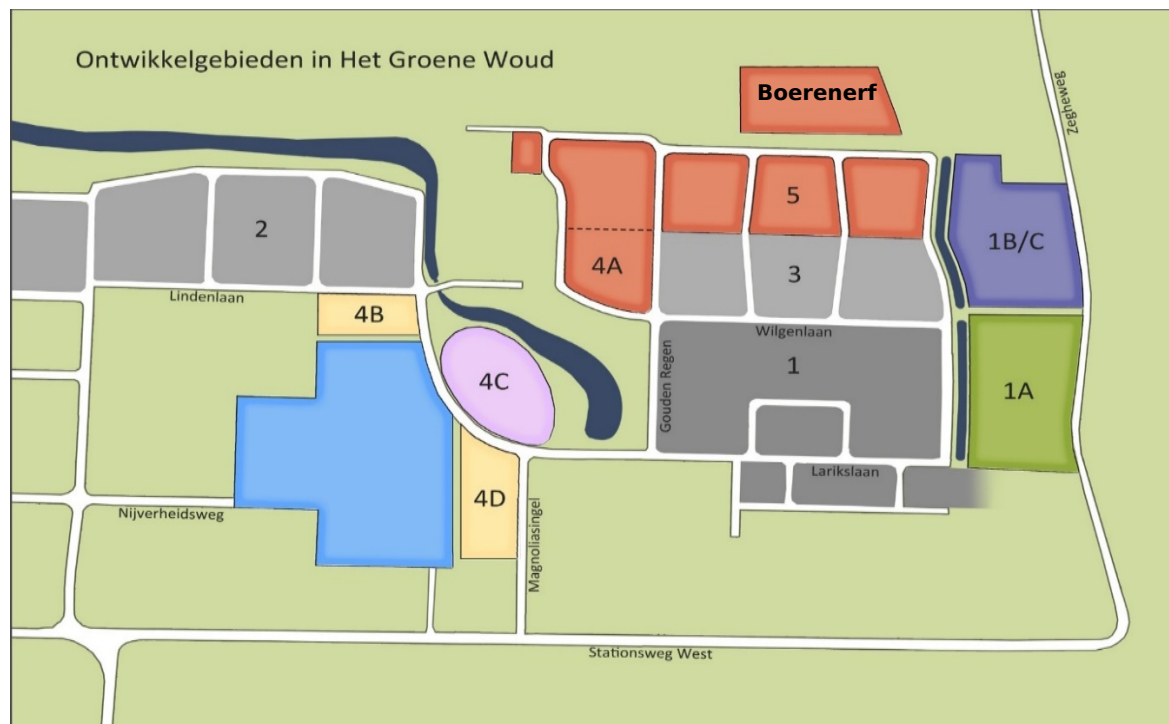




Voortgangsrapportage		Nummer: 2018-02 Datum : 11-11-2018
Naam project	Woningbouwplan Het Groene Woud	
Opdrachtgever	Simone van der Marck / Ambtelijk opdrachtgever	
Projectleider	Henk Voulon	
Startdatum	Beoogde einddatum	Beoogde doorlooptijd
2007	2019	12 jaar

1. Voortgang activiteiten

Onderstaand wordt via een "rondje langs de deelplannen" kort stilgestaan bij de ontwikkelingen in de verslagperiode.



Fase 1 - Verkoop kavels Huisstede (1A)

- De kavels Huisstede 1 en 15 zijn verkocht / bouw vergaand gereed
- Kavel Huisstede 13 is nog in verkoop
- Kavel Huisstede 4 blijft lastig te verkopen gezien het forse oppervlak; in de komende verslagperiode wordt gekeken naar een oplossing voor deze locatie

Fase 1 - Ontwikkeling Hofjes Zegheweg (1B/C) / Bemog / Plan Zeghezoom

- Enige vertraging opgelopen door lastige verkoop en impact gasloos
- Inmiddels ruim 50% verkocht / Bemog is begin november gestart met de bouw
- Volgens planning oplevering van de eerste woningen rond de zomer van 2019

Fase 2 - Verkoop laatste kavel / Kastanjelaan 14

- Laatste vrije kavel aan Kastanjelaan 14 is verkocht / bouw start op korte termijn

Fase 3 / Fase 4A / Fase 4BD / Fase 5

- Woningbouw en woonrijpmaken zijn afgerond

Overig / aandachtspunten

- In de verslagperiode is gebleken dat het ruiterspad rond het Boerenerf in Fase 5 niet haalbaar is. Met de name om veiligheidsredenen is in goed overleg met manage Groenewoude uiteindelijk afgezien van de aanleg en is ervoor gekozen dit deel van het ruiterspad niet aan te leggen en op dit tracé gebruik te maken van de openbare weg. Met de aanwonenden van de oorspronkelijk beoogde zone voor het ruiterspad zijn gesprekken gevoerd over een alternatieve oplossing / inrichting / gebruik. Voor het eind van dit jaar worden de afspraken hieromtrent definitief gemaakt en geformaliseerd.
- Op de locatie aan Ekris 38/40 is gestart met de bouw van de beoogde woningen. De verwachting is dat dit plandeel in 2019 gereed zal zijn.

2. Geld

De financiële onderlegger voor HGW wordt gevormd door de op 26-04-2018 door de gemeenteraad vastgestelde 10^e herziening van de grondexploitatie (stand per januari 2018). In deze herziening zijn alle kosten en opbrengsten - mede als gevolg van keuzen, aanbestedingen en kleine planaanpassingen, meevallers en directe en indirecte extra opbrengsten - geactualiseerd en afgestemd op gemaakte afspraken en verfijnde uitgangspunten. Voor een nadere duiding hiervan wordt verwezen naar de toelichting op de grex. Het resultaat van de grondexploitatie is positief (saldo contante waarde).

3. Risico's

Financieel

Het belangrijkste financiële risico aan de opbrengstkant zit nog in de verkoop van de kavels aan Huisstede 4 en 13. De verkoop van nummer 13 lijkt een kwestie van tijd waarmee dit risico als klein kan worden gekwalificeerd. Huisstede 4 is een (te) grote kavel en vraagt om herbezinning op de manier waarop met deze kavel moet worden omgegaan. In de komende verslagperiode wordt gekeken naar een oplossing die nauw aansluit op de in de grex voor deze locatie opgenomen opbrengst. Aan de kostenkant is er nog enig risico voor de kostenpost woonrijpmaken van plan Zeghezoom gegeven gebleken kostenverhogingen bij aannemers als gevolg van een voor hen sterk aantrekkelijke markt. In de herziening van de grex die in het voorjaar van 2019 aan College en raad zal worden aangeboden, wordt dit meegenomen en worden de laatste plussen en minnen geduid en toegelicht.

Programmatisch

Het Groene Woud als geheel kent de oorspronkelijk beoogde opzet voor jong/oud, starter/doorstromer en minder/meer te besteden. Het enige aandachtspunt was nog het onderbrengen van een twintigtal sociale huurwoningen. Deze opgave is meegenomen in het project "Nijverheidsweg".

Ruimtelijke structuur / opzet

De ruimtelijke opzet voor Het Groene Woud is uitgekristalliseerd / gerealiseerd. Inmiddels is voor het aansluitende gebiedsdeel Nijverheidsweg en omgeving een stedenbouwkundig ontwerp definitief geworden dat naadloos aansluit op Het Groene Woud.

Planprocedureel

Het bestemmingsplan Bebouwde Kom is in werking getreden. Planprocedureel zijn er derhalve geen risico's.

Personeel

Met het naderen van de afronding van Het Groene Woud wordt ook stap voor stap de

inzet van het ambtelijk apparaat minder. De laatste deelontwikkelingen vragen tot medio 2019 hoofdzakelijk aandacht voor directievoering en toezicht vanuit de Afdeling Realisatie en Beheer. Met deze afdeling zijn goede (capaciteits)afspraken gemaakt.

4. Organisatie

Vanwege het aflopende karakter van de werkzaamheden en de start van het project Nijverheidsweg is besloten de projectgroep HGW om te dopen tot de projectgroep Nijverheidsweg en daarbinnen Het Groene Woud als agendapunt mee te nemen.

5. Tijd

De planning van de laatste ontwikkelingen in Het Groene Woud is als volgt:

- Bouwperiode Bemog / Fase 1BC November 2018 tot herfst 2019
- Woonrijpmaken Fase 1BC Voorjaar 2019 tot eind 2019
- Woonrijpmaken Fase 4C November / december 2018

Het voorgaande betekent dat voor het eind van 2019 Het Groene Woud in z'n geheel is afgerond. Overdracht naar de lijnorganisatie (Realisatie & Beheer) geschiedt gefaseerd, het laatste deel (Fase 1BC) na de onderhoudstermijn in het voorjaar van 2020.

6. Informatie / communicatie

De informatieverstrekking over de ontwikkelingen in Het Groene Woud aan omwonenden loopt via periodieke Nieuwsbrieven. Voor speciale gebeurtenissen (start bouw / opleveringen) wordt in overleg tussen de afdeling Communicatie en de betrokken projectontwikkelaar een op maat gesneden communicatie-actie uitgezet.

7. Kwaliteit

De technische / fysieke / omgevingskwaliteit van het project blijft goed. De bewoners zijn over het algemeen heel tevreden met hun nieuwe leefomgeving. De relatief grote belangstelling en snelle verkoop van de woningen bevestigt daarnaast nog eens de aantrekkelijkheid van Het Groene Woud. In de onderhandelingen en gesprekken met de verschillende actieve projectontwikkelaars is het borgen van beeldkwaliteit (woningen) en omgevingskwaliteit (openbare ruimte) een vast aandachtspunt waarvoor harde kaders zijn meegegeven.

8. Gevraagd besluit(en)

- Indien het zocht aandient verkoopovereenkomsten voor kavels Huisstede.

9. Bijlagen

Geen

10. Opmerkingen

Geen aanvullende opmerkingen.

Voor akkoord:

Naam opdrachtgever	Naam projectleider
Simone van der Marck	Henk Voulon
Plaats / Datum	Plaats / Datum
Woudenberg -	Woudenberg - 11-11-2018

