



Gemeente
Woudenberg

Voortgangsrapportage		Nummer:12 Datum: 30 oktober 2020
Naam project	1 ^e en 2 ^e fase woningbouw Hoevelaar (Woudenberg Oost)	
Opdrachtgever	D.P. de Kruif (bestuurlijk) S.M.T. van der Marck (ambtelijk)	
Projectleider	Myrthe Valé	
Startdatum	Beoogde einddatum	Beoogde doorlooptijd
Maart 2010	2026	16 jaar

1. Voortgang activiteiten

1^e fase

De 1^e fase van het woningbouwproject Hoevelaar betreft grotendeels de gronden die in een 50-50% verhouding eigendom zijn van de gemeente samen met projectontwikkelaar Zegheweg BV.

Het plangebied was voor het grootste deel, op de particuliere ontwikkelingen na, in gezamenlijk eigendom bij Zegheweg BV en de gemeente. In 2019 is de definitieve realisatieovereenkomst tussen Zegheweg BV en de gemeente getekend gericht op ontwikkeling van Hoevelaar fase 1. Overeengekomen is dat Zegheweg BV haar gedeelte in eigendom levert aan de gemeente tegen een overeengekomen prijs gebaseerd op de oorspronkelijke koopsom. Die levering heeft inmiddels plaatsgevonden. Op dit moment vindt de teruglevering van de bouwrijpgemaakte kavels, van de woningen die zijn verkocht, plaats. Risico's en kansen met betrekking tot de grondexploitatie worden 50/50 gedeeld alsook het resterende saldo. Er is een definitief te realiseren programma overeengekomen met Zegheweg BV, deze is reeds verwerkt in de 4^e herziening van de grondexploitatie Hoevelaar fase 1.

De bouw van de eerste twee clusters, A en B, is in mei gestart. De bouw van de vrije sector koopwoningen is inmiddels al vergevorderd. Oplevering van de eerste woningen wordt in het eerste kwartaal van 2021 verwacht. Binnenkort worden de 12 sociale koopwoningen en enkele betaalbare koopwoningen in de verkoop gebracht. De bouw is reeds gestart maar, vanwege de uitwerking van de koopgarant constructie, is de verkoop wat vertraagd. In de zomer is het duidelijk geworden dat Omnia Wonen de 25 sociale huurwoningen in cluster A overneemt. De bouw van dit appartementencomplex start nog dit jaar.

De nieuwe ontsluiting op de Stationsweg Oost is gereed. Het (bouw)verkeer voor Hoevelaar maakt inmiddels gebruik van de Stationsweg Oost en de tijdelijke bouwroute vanaf de Zegheweg is vervallen.

Duurzaamheid

Met Zegheweg B.V. is overeengekomen dat alle woningen met de optie Nul op de meter te koop worden aangeboden. Helaas hebben wij vernomen dat geen van de kopers hier tot nu toe gebruik van heeft gemaakt. Voor Hoevelaar sluiten we aan bij het project Heuvelrugtuinen. Samen met de NMU en Stichting Duurzaam Woudenberg wordt hiertoe een concrete aanpak opgesteld.

2^e fase

In januari van dit jaar is de koopovereenkomst voor de gefaseerde aankoop van ongeveer 8 hectare grond in fase 2 Hoevelaar gesloten. Net als bij fase 1 hebben wij besloten om de grond in gedeeld eigendom met Zegheweg B.V. te verwerven.

De opdracht tot het opstellen van het bestemmingsplan voor fase 2 is verleend. Het voorontwerpbestemmingsplan verwachten wij in het eerste kwartaal van 2021. Wij streven er naar het bestemmingsplan eind 2021 ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden. In november volgt de gunning aan het stedenbouwkundig adviesbureau voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het waterhuishoudingsplan.

De planning is er op gericht om na afronding van fase 1 te starten met de bouw van fase 2.

2. Geld

De financiële kaders voor de ontwikkeling van fase 1 Hoevelaar wordt gevormd door de Grondexploitatie Hoevelaar fase 1. De in- en externe kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het project worden gedekt uit de grondexploitatie. De vierde herziening van de grondexploitatie is in mei vastgesteld, het resultaat is positief. De inrichting van de openbare ruimte van cluster A en B zal naar verwachting aanvangen in 2021. Dit betekent dat de komende jaren de openbare ruimte in deelfasen in gebruik wordt genomen. Door de stapsgewijze uitbreiding van het te beheren areaal worden in de kadernota (2022-2025) de financiële consequenties opgenomen voor de toename van de beheer- en onderhoudskosten van de openbare ruimte.

Voor fase 2 Hoevelaar wordt in 2021 een grondexploitatie opgesteld.

3. Risico's

De financiële risicoanalyse voor fase 1 is in de grondexploitatie uitgewerkt. De risico's zitten in:

- Hoogte opgenomen kosten bouw- en woonrijp maken;
- Hoogte planontwikkelingskosten.

Nu de onderhandeling met Zegheweg BV zijn afgerond en vastgelegd in een overeenkomst zijn voor fase 1 veel risico's weggenomen.

Voor fase 2 geldt dat de risicoanalyse nog uitgewerkt moet worden maar risico's zijn in ieder geval:

- Fasering grondopbrengsten;
- Hoogte grondopbrengsten;
- Hoogte kosten bouw- en woonrijp maken;
- De onderhandelingen met Zegheweg BV moeten nog plaatsvinden en beïnvloeden de uiteindelijke gezamenlijke grondexploitatie.

4. Organisatie

De projectgroep Hoevelaar komt maandelijks bij elkaar. De Stuurgroep Woudenberg Oost komt een maal per twee maanden bijeen. De externe Stuurgroep Hoevelaar (met Zegheweg B.V.) voor fase 1 vindt elke drie maanden plaats. De Strategische Stuurgroep Hoevelaar, waarin alle grondeigenaren van de drie fases in Hoevelaar deelnemen, komt (indien nodig) twee keer per jaar bijeen.

5. Tijd

De realisatie van de woningen is iets vertraagd waardoor de eerste woningen begin 2021 worden opgeleverd in plaats van eind 2020. Naar verwachting worden de laatste woningen van fase 1 in 2023 opgeleverd. Voor fase 2 wordt gericht op start bouw in 2023.

6. Informatie / communicatie

Informatie intern

Tussen de verschillende deelprojecten binnen Woudenberg Oost is met regelmaat

afstemmingsoverleg. Hierin wordt de voortgang van de verschillende deelprojecten uitgewisseld en gezorgd voor afstemming.

Communicatie/burgerparticipatie

De communicatie richt zich voor fase 1 op de realisatie van de woningen en is meer gericht op de nieuwe bewoners. Voor fase 2 wordt in 2021 de communicatie over het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan gestart.

7. Kwaliteit

Om ervoor te zorgen dat de activiteiten en het eindresultaat van voldoende kwaliteit zijn, worden alle activiteiten afgestemd met de andere deelprojecten en de lijnorganisatie. Verder wordt een akkoord van de stuurgroep gevraagd voor de verschillende resultaten. De voortgang van het proces wordt maandelijks besproken en zo nodig bijgesteld in het overleg van zowel de projectgroep als de stuurgroep. Waar nodig (naar mening van de projectgroep en/of stuurgroep) wordt externe deskundigheid ingehuurd.

Door middel van het Masterplan worden de eerste uitgangspunten voor de kwaliteit van Woudenberg Oost vastgelegd. De kwaliteit betreft de Ruimtelijke Kwaliteit maar ook met name duurzaamheid. Ten behoeve van het uitwerken van de duurzaamheidsambities is gebruik gemaakt van een door de provincie gefinancierde adviseur. De ruimte kwaliteit wordt verder geborgd middels het Beeldkwaliteitsplan.

8. Gevraagd besluit(en)

In de periode tot het voorjaar van 2021 wordt het college gevraagd in te stemmen met en/of te besluiten over:

- Voorontwerpbestemmingsplan fase 2

9. Bijlagen

N.v.t.

Voor akkoord:

Naam opdrachtgever	Naam projectleider
Simone van der Marck	Myrthe Valé
Woudenberg	Woudenberg