

Technische vragen over de Jaarbrief Wonen 2016/Strategische woningbouwplanning, Raadslid van Meijeren

Aanvulling op de beantwoording van 1 december 2016

Team RBP, Natalie Bink

8-12-2016

1. Kunt u per jaar het aantal woningen aangeven, dat gebouwd is in Kamerik, Harmelen en Zegveld, in de afgelopen jaren: 2010 tot en met 2016?

Antwoord:

In onderstaande tabel zijn de opleveringen per jaar en per kern weergegeven. In de jaren 2013-2016 is de invloed van de crisis op de woningmarkt zichtbaar.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Woerden stad	187	197	174	253	42	112	141	117
Harmelen	30	0	0	13	0	15	0	0
Kamerik en Kanis	27	0	0	8	14	0	0	0
Zegveld	0	8	8	0	15	0	0	0
<i>totaal</i>	<i>244</i>	<i>205</i>	<i>182</i>	<i>274</i>	<i>71</i>	<i>127</i>	<i>141</i>	<i>117</i>

In Harmelen is de afgelopen tien jaar, mede door de crisis en stagnatie op de woningmarkt, bijna niet gebouwd. In Kamerik en Kanis als ook in Zegveld zijn de ontwikkelmogelijkheden beperkt door de rode contouren.

2. In Harmelen, Kamerik en Zegveld laat de woningbouwplanning een verschil van 57 woningen zien ten opzichte van de strategische woningbouwplanning begin dit jaar. Kunt u per project aangeven wat de oorzaak is van het verschil?

2a. Aanvullende vraag: In de beantwoording van de tweede vraag is in de eerste beantwoording ingegaan op de verschillen in totale *omvang* van de planning, ik ben ook benieuwd naar de verschillen in *tijd* in de planning. De reden van deze verschuiving zou ik graag per project inzichtelijk hebben.

Antwoord:

Bij een aantal projecten is het woningaantal gewijzigd. Bij een aantal projecten was nog geen aantal woningen opgenomen en is nu een indicatief aantal opgenomen. Ook zijn er extra projecten opgenomen. In de kolom “verloop van het project” is een schets gegeven van de reden waarom de planning van diverse projecten is verschoven in de tijd.

Harmelen

	2015	2016	verschil	Verloop project	Planning
Zwembadterrein	6	9	+3	<u>Herontwikkeling: wijziging ontwikkelaar</u> Q2 2015: overdracht ontwikkelingsrechten naar de huidige ontwikkelaar. Tevens start planvorming Q2 2016: overeenstemming over programma, woningtypologie, verkaveling en financiële voorwaarden ontwikkelaar - gemeente Q4 2016: afronden ontwikkel-/realisatieovereenkomst ontwikkelaar - gemeente	Q1 2017: tekenen overeenkomst en start bestemmingsplan-procedure Q3 2017: vastgesteld bestemmingsplan en verlenen omgevingsvergunning Q4 2017: start bouw. Nb. afhankelijk van verkopen en planning ontwikkelaar
Vml. Gemeentehuis	6	15	+9	In de periode tot medio 2014 is de gemeentehuislocatie verschillende malen te koop aangeboden. De gesprekken met de geïnteresseerden hebben niet geleid tot een verkoop. 2014: locatie gereserveerd als mogelijke locatie dorps huis. Najaar 2014 collegebesluit: geen dorps huis vestigen, opstal slopen en zelf de grond uit te geven. 2015: vanwege de programmatische, financiële en functionele samenhang: afwachten Woonvisie & strategische woningbouwplanning (gereed eind 2015) 2016: sloop opstal in Q2/Q3 en in Q3 start planvormingstraject en eerste overleg afvaardiging omwonenden	Q4 2016: overeenstemming over ruimtelijke randvoorwaarden en programma Q1 2017: bepalen aanbestedingsstrategie Vervolg afhankelijk van aanbestedingsstrategie
CPO Amaliahof/ vm Fontein	5	7	+2	2014/2015: Ontwikkeling niet opgepakt in afwachting van de Woonvisie Q2 2016: Start planvorming met CPO-groep gericht op de Grondreserveringsovereenkomst gebaseerd op een programma, verkaveling, woningtypologie en financiële afspraken Q1 2017: Verkaveling in overeenstemming brengen met ruimtelijke mogelijkheden en overeenstemming CPO-groep – gemeente over de laatste financiële voorwaarden.	Q1 2017: tekenen grondreserveringsovereenkomst en start bestemmingsplanprocedure
Mauritshof	10	20	+10	Ontwikkeling nog niet gestart 2014/2015: Afwachten woonvisie & strategische woningbouwplanning (gereed eind 2015) 2016 Afwachten locaties versnelling sociale woningbouw	Q1 2017: besluit nemen invulling Mauritshof en ontwikkeling opstarten.
Buitenhof	60	120	+60	In 2011 is de intentieovereenkomst met zorgpartij Stichting de Rijnhoven niet tot stand gekomen wegens financieringsproblematiek en wijzigingen in de zorg. Daarna is de ontwikkeling stil komen te liggen. 2014/2015: Afwachten woonvisie & strategische woningbouwplanning (gereed eind 2015)	Er ligt inmiddels een haalbaarheidsverzoek en deze wordt binnenkort door een nieuw aangenomen projectleider opgepakt.
Hof van Harmelen	60	110	+50	a. Jarenlang hebben meerdere partijen gepoogd een grondpositie te krijgen. b. In 2015: Invulling moest wachten op woonvisie.	Verwachte start bouw: besluit over haalbaarheid in juni 2017. Indien haalbaar wordt bestemmingsplanprocedure gestart.

				c. Intentieovereenkomst juni 2016. d. Haalbaarheidsonderzoek is gestart met inwonersavond (juli 2016). Nu nadere uitwerking in afstemming met een klankbordgroep. Verwacht wordt in april 2017 informatieavond te houden over het stedenbouwkundig plan	Medio 2018 mogelijk start woningbouw (indien geen bezwaren)
Gaza	-	17	+17	Afwachten haalbaarheidsverzoek ontwikkelende partij.	
Haanwijk	90	90	0	Intentieovereenkomst december 2014. Gronden zijn al meer dan 10 jaar in eigendom van ontwikkelaars. Moest wachten op andere projecten. Is opgestart omdat andere ontwikkelingen in Harmelen niet van de grond kwamen. Haalbaarheidsonderzoek loopt. Diverse keren afstemming met klankbordgroep van bewoners geweest.	Verwachte start bouw: Eerst inbreiding daarna uitbreiding. Omdat de inbreidingsprojecten zijn gaan lopen, moet project Haanwijk wachten tot deze opgeleverd zijn, verwacht wordt dat dit project vanaf 2023 in uitvoering komt
Totaal	237	401	164		

Kamerik en Kanis

	2015	2016	verschil	Verloop project	Planning
Kanis-Miland	7	13	+6	2014 Verkoop 7 vrijstaande woningen is gestagneerd 2015/2016 Herontwikkeling naar 13 grondgebonden woningen.	Q1 2017: start bestemmingsplanprocedure Q1 2018: start bouw afhankelijk van reconstructie openbare ruimte.
Noordoost 2	23	23	0	2013: inschrijving collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO): onvoldoende belangstellenden om te kunnen starten. 2014/2015: Afwachten woonvisie & strategische woningbouwplanning (gereed eind 2015) 2016: bewonersavond om behoefte te peilen voor CPO of consumentgerichte ontwikkelaar.	Q1 2017: keuze CPO of consumentgericht ontwikkelen + terugkoppeling uitkomsten bewonersavond en enquête. Q2: start projectontwikkeling
Scholenlocatie	PM	25	+25	Afwachten planontwikkeling nieuwbouw voor de scholen. (2016)	Projectontwikkeling wordt gestart in 2017
Noordoost 3	60	60	0	Ligt buiten de rode contour. Verleggen van rode contour tbv woningbouw is vooralsnog afgewezen door de provincie bij de ontwerp "Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2018 en PRV 2013 (Herijking 2016)".	Op blijven voeren bij iedere volgende herijking
Totaal	90	121	+31		

Zegveld

	2015	2016	verschil	Verloop project	Planning
De Pionier	PM	16	+16	2014/2015: Afwachten woonvisie & strategische woningbouwplanning (gereed eind 2015) Q2 2016: start haalbaarheidsonderzoek 16 gelijkvloerse woningen in overleg met de zorgcoöperatie en GroenWest	Q1 2017: afronden haalbaarheidsonderzoek Q2 2017: Ontwikkelovereenkomst Q3 2017: Start bestemmingsplanprocedure
Kaaspakhuis vd Sterre	15	15	0	Kaaspakhuis is nog niet beschikbaar voor herontwikkeling. Moet nog eerst aangekocht worden door een ontwikkelende partij.	Nog niet te zeggen
Hoofdweg-Milandweg	35	35	0	a. Loopt sinds maart 2012 na haalbaarheidsverzoek van ontwikkelaar. b. Vertraging opgelopen door visievorming (eis provincie). Visie in 2013 goedgekeurd door raad. Daarna stedenbouwkundige uitwerking. Deze is met belangstellenden door de ontwikkelaar afgestemd. c. Vervolgens is er vertraging ontstaan door de eis van de gemeente aan de ontwikkelaar om onderzoek te doen naar een goede funderingswijze in slappe bodem.	Verwachting: begin 2017 overeenstemming gemeente-ontwikkelaar. Half 2017-half 2018 Bestemmingsplanprocedure. Start bouw: zomer 2018
Zuidwest	55	55	0	In afwachting van ontwikkeling Hoofdweg/Milandweg	
	105	121	+16		

3. Kunt u per project aangeven wat de mogelijkheden zijn om de woningbouw te versnellen, voor de projecten in de dorpen Harmelen, Kamerik en Zegveld?Antwoord:

In bovenstaand schema is het verloop en de planning van ieder project in de dorpen geschetst. Het college heeft ook gekeken waar versnelling mogelijk is, vrijwel alle projecten hebben een projectleider en zijn op dit moment in ontwikkeling. Echter, naast de bovengenoemde oorzaken, is in zijn algemeenheid de woningbouwproductie is afgelopen jaren onder invloed van de crisis flink onder druk komen te staan. Inmiddels is het tij aan het keren en komt de woningmarkt weer op gang. De bouw van woningen kost tijd. Een ontwikkeling duurt, afhankelijk van de complexiteit van de locatie en de omvang en complexiteit van het project, al snel 2 tot 5 jaar. De planontwikkeling kent een aantal stappen met minimale doorlooptijden. In onderstaand overzicht is een indicatie gegeven van de doorlooptijd van een project in de meest gunstige variant. Tevens is per planfase een aantal risico's en vertragingfactoren gegeven.

In algemene zin geldt, dat ontwikkelende partijen bij diverse planfasen aan zet zijn. Het is daarmee ook afhankelijk van de mogelijkheden en inzet van deze partijen.

Om projecten te versnellen proberen we samen met de ontwikkelende partij wat tijdswinst te behalen bv door de bestemmingsplanprocedure en de aanvraag omgevingsvergunning gelijk te laten lopen.

Tot slot: woningbouw wordt gerealiseerd voor de duur van zeker 50 jaar. Een goede projectontwikkeling is van belang met oog op een de toekomst bestendige buurt, de toekomstige bewoners en de huidige omwonenden, daar moet tijd voor uitgetrokken worden.

Planfase	Minimale doorlooptijd	Risico's en vertraging
Haalbaarheidsverzoek en intentieovereenkomst	3 mnd	Volledigheid verzoek, voldoende tijd nodig voor overleg en onderhandeling en juridische check en akkoord voor het verhalen van de gemeentelijke kosten.
Haalbaarheidsonderzoek incl planontwikkeling	9 mnd	Er moeten diverse onderzoeken worden gedaan om gebieden te kunnen invullen. Problemen die tijdens het onderzoek naar voren komen (bijv vervuiling) kunnen extra onderzoek(stijd) vragen. Overleg en onderhandelingen kunnen leiden tot aanpassingen die verwerkt moeten worden.
Overleg/inspraak toekomstige bewoners, belanghebbenden en omwonenden		Participatie is van wezenlijk belang en daar wordt dan ook tijd voor uitgetrokken. Doorlopend tijdens de planontwikkeling wordt met de inwoners afgestemd
Bestemmingsplanprocedure en Exploitatieovereenkomst	12 mnd	De doorlooptijd van het bestemmingsplan is mede afhankelijk van bezwaren. Zienswijzen, en de Raad van State, kosten extra (doorloop)tijd.
Omgevingsvergunning	2 mnd	Ook hierbij geldt dat zienswijzen vertraging kunnen geven.
Bouwrijpmaken	6 maanden	Afhankelijk van de bouwlocatie moet het terrein geschikt gemaakt worden om er te kunnen bouwen
Bouwperiode	6-12 mnd	Afhankelijk van de omvang van het complex en de gekozen bouwmethode (en het winterweer)
Totaal	2,5 tot 3 jaar	

Schema: Planfasen en minimale doorlooptijden voor een eenvoudig, project