

Projectenboek GREX

Afdeling Ontwikkeling – cluster Regie en Planvorming



Bilderdam - Hoogmade - Kaag - Leimuiden - Nieuwe Wetering - Oud Ade - Oude Wetering - Rijnsaterwoude - Rijpwetering - Roelofarendsveen - Woubrugge

Introductie

1

Algemeen

In de afgelopen jaren heeft het projectenboek steeds meer vorm gekregen waarbij verschillende thema's en projecten een plekje hebben gekregen. Deze rapportage wordt elk jaar geactualiseerd en aangeboden aan het management en de bestuurders van de gemeente Kaag en Braassem. De rapportage geeft een compleet overzicht en de stand van zaken tot 01-04-2018 van alle projecten binnen die binnen de afdeling ontwikkeling lopen ben bestaat uit vier thema boeken:

- Ruimtelijke projecten op basis van een gemeentelijke grex
- Civieltechnische projecten
- Investeringsprojecten (IKC's)
- Ruimtelijke projecten zonder grex / ontwikkelingen derden

Toelichting per project

Per project is een toelichting opgenomen bestaande uit:

Projectbeschrijving

- Algemene projectbeschrijving
- Belangrijke thema's:
 - Aanbestedingen / contractmanagement
 - Duurzaamheid
 - Sociale Woningbouw
 - Programma nieuwbouw (Provincie)

Projectbeheersing

- Toelichting op de beheers aspecten:
 - financiën
 - planning
 - communicatie
 - programma/plan
 - risico's

Stoplichten legenda

Groen: In lijn van scope

Oranje: Afwijkingen van scope, beheersmaatregelen mogelijk en gevolgen te overzien

Rood: Grote afwijkingen van scope, beheersmaatregelen zijn niet afdoende, gevolgen moeilijk te overzien

Vervolg

- Projectenboek: jaarlijks wordt parallel aan het opstellen van de jaarrekening het projectenboek opgesteld.
- Voortgangsrapportage: jaarlijks wordt na de zomer een voortgangsrapportage opgesteld ten opzichte van het Projectenboek.
- Parallel vindt een meer gedetailleerde financiële rapportage plaats (4- en 8-maands).

Projectenlijst

2

Nr.	Project	Kern	Fase	Huidig gebruik	Programma	Portefeuillehouder	Projectleider	Kostenplaats	Status
1.	Braassemerland (GEM)	RV	Uitvoering	Agrarisch/ Bouwrijp	Wonen	Y. Peters - Adrian	M. Bosman	T82257	GREX
	Braassemerland (Centrum)	RV	Uitvoering	Woonrijp/ Bouwrijp	Wonen/winkels	Y. Peters - Adrian	M. Bosman	T82152	GREX
	Braassemerland (West-End)	RV	Voorbereiding	Braak	Wonen	Y. Peters - Adrian	M. Bosman	T82151	GREX
2.	Dorpshart Leimuiden	LM	Voorbereiding	Winkels/Wonen	Winkels/Wonen	Y. Peters - Adrian	M. Bosman	T82900	GREX
3.	Connexxionterrein	LM	Ontwerp	Bedrijventerrein	Bedrijventerrein	Y. Peters - Adrian	E. Versluis	T83908	GREX
4.	Woningbouw van Egmond	WB	Uitvoering/ definitie	Agrarisch	Wonen	F.M. Schoonderwoerd	R. van der Helm	n.t.b.	GREX
5.	Nieuwe Wetering Noord (I t/m VII)	NW	Ontwerp	Wonen/Braak	Wonen	H. Haarman	R. van der Helm	T83060	GREX
6.	Herontwikkeling vmg. postkantoor	RV	Voorbereiding	Wonen	Wonen	H. Haarman	F.W. van Haastregt	T83020	GREX
7.	Woningbouw Gerardus	OW	Uitvoering/ definitie	Maatschappelijk	Wonen	F.M. Schoonderwoerd	R. van der Helm	n.t.b.	GREX

1. Braassemerland - Roelofarendsveen

4

1. PROJECTBESCHRIJVING

Aanleiding

Braassemerland is een transformatiegebied in Roelofarendsveen. Het huidige tuinbouwgebied wordt deels omgezet in een woningbouwlocatie. De gemeente is eigenaar van een groot deel (ca. 15 hectare) van de te ontwikkelen gronden. Gelet op risicodeling en het betrekken van de markt is ervoor gekozen om voor een groot deel een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij (GEM) op te richten met twee ontwikkelaars. Het project bestaat naast het GEM-gebied ook uit de deelgebieden Centrum, West-End, Veilingvaart (afgerond) en de hoofdinfrastructuur (afgerond).

Besluitvorming

Op 6 oktober 2016 is de overeenkomst West-End tussen Heembouw, Kennemerland en de gemeente getekend.

Programma

Het gehele project beslaat de ontwikkeling van circa 1.785 woningen, waarvan 70% vrijesectorwoningbouw en 30% sociale woningbouw. Daarbij circa 4.100 m² commerciële voorzieningen. De verdeling per deelgebied:

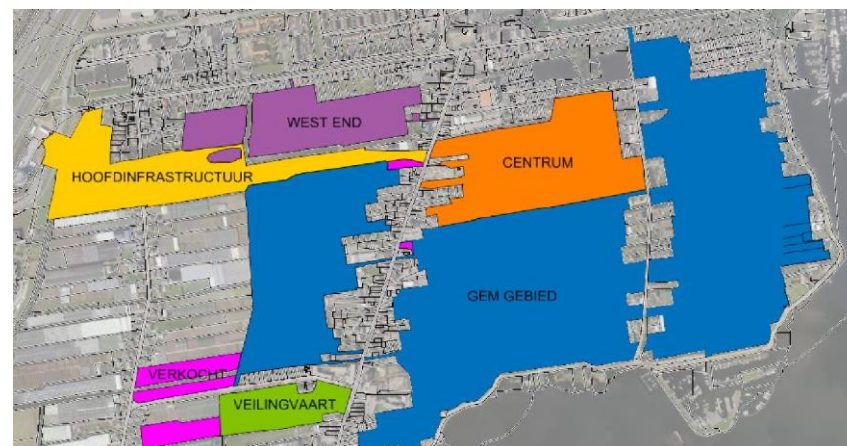
GEM:	1.182 woningen
Veilingvaart:	57 woningen
Centrum:	304 woningen
West-End:	242 woningen

Thema's

In overleg met de ontwikkelaars wordt er constant gezocht naar duurzame ontwikkelingen en wordt er ingespeeld op de huidige actualiteiten.

Projectkenmerken

Status	In exploitatie
Projectfase	Divers / per deelgebied
Verwacht jaar van afronding	2033
Resultaat GREX per 1-1-2018	- € 4,76 mln. NCW 1-1-2018
Programma	1785 woningen en uitbreiding centrum
Betrokken partijen	VolkerWessels Vastgoed Bouwmaatschappij Verwelius Heembouw en Hoorne Vastgoed Kennemerland Beheer B.V.



Statusoverzicht

Projectvoortgang



Financiële ontwikkeling



Risico-ontwikkeling



1. Braassemerland - Roelofarendsveen

2. PROJECTBEHEERSING

Projectvoortgang

GEM: De eerste woningen zijn opgeleverd. Er is succesvol gestart met de verkoop van de 4^e fase “Op Dreef”.

Centrum: De 2^e en 3^e fase van het project zijn opgeleverd aan de gemeente. Er is een aanvang gemaakt met de fundering van de ophaalbrug.

West-End: Heembouw heeft het uitwerkingsplan ingediend, de procedure loopt. De aanbesteding van het bouw- en woonrijp maken is gestart.

Financiële ontwikkeling

GEM: Grondexploitatie voor de gebiedsontwikkeling is door de GEM zelf geactualiseerd en laat een licht positieve ontwikkeling zien. De actualisatie van de gemeentelijke grondexploitatie voor het GEM-gebied laat een lichte stijging van de plankosten zien. Het risicoprofiel is afgenomen als gevolg van de eerste grondleveringen en de positieve ontwikkeling van het resultaat van de GEM.

Centrum: Bij start van de 4^e fase in het 1^e kwartaal 2017 is de laatste exploitatiebijdrage betaald.

West-End: Met de grondeigenaren zijn aanvullende afspraken gemaakt die een eerdere ontwikkeling mogelijk maken. Hierbij zijn concrete afspraken gemaakt over programma, exploitatiebijdrage en fasering. Het resultaat blijft hierdoor nagenoeg ongewijzigd. Het risicoprofiel is wel lager geworden.

Contractmanagement

In deze fase van het project zijn drie contracten actief voor het Centrum, GEM gebied en West-End.

Duurzaamheid

In overleg met de ontwikkelaars wordt er constant gezocht naar duurzame ontwikkelingen en wordt er ingespeeld op de huidige actualiteiten, zoals aardgasloos bouwen en LED verlichting.

Organisatie

Projectorganisatie van de GEM staat onder aansturing van de externe projectdirecteur. Bij de overige deelgebieden is de gemeentelijke projectleider betrokken om het proces tussen gemeente en ontwikkelaars te begeleiden en te monitoren.

Communicatie

GEM is zeer actief bezig met de gebiedsmarketing van het GEM-gebied en betreft hierbij Kaag en Braassem promotie en diverse lokale ondernemers. GEM voert overleg met omwonenden voor de inpassing van de nieuwbouw en stemt met hen de maatregelen af om eventuele overlast van de werkzaamheden naar de bestaande omgeving te minimaliseren.

Centrum: Constructieve overleggen vinden plaats tussen de eigenaren en winkeliers van het bestaande Noordplein, de ontwikkelaars van De Oevers en de gemeente.

West-End: De direct omwonenden zijn door Heembouw geïnformeerd over het in procedure brengen van het uitwerkingsplan.

Planning

GEM: De komende tijd zullen de woningen van de 1^e fase opgeleverd worden aan de nieuwe eigenaren en zal een deel van de openbare ruimte worden overgedragen aan de gemeente. In april wordt uitspraak gedaan over de onteigening fase 3 en 6.

Centrum: Afronding van het project staat gepland in het 4^e kwartaal 2018.

West-End: Dit jaar wordt er gestart met het aanbrengen van de voorbelasting. In 2019 zal er gestart worden met de bouw van de woningen.

Risico's

Voor het gehele Braassemerland blijft de woningmarkt altijd een risico. De woningmarkt is op dit moment weer positief aangetrokken.

2. Dorpshart - Leimuiden

6

1 PROJECTBESCHRIJVING

Aanleiding

De gemeenteraad heeft eind 2014 besloten om met het initiatief van de Werkgroep Masterplan Dorpshart Leimuiden (WMDL) in te stemmen. De werkgroep heeft een samenwerkingsovereenkomst met de firma Smit's Bouwbedrijf BV (SBB), die als risicodragende bouwer gaat optreden. SBB krijgt hiermee de kans om voor haar rekening en risico het centrumgebied Leimuiden bouw- en woonrijp te maken en de ontwikkeling en realisatie van de opstallen voor haar rekening te nemen.

Besluitvorming

Op 23 januari 2017 is het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad.

Programma

Dit plan is een integraal plan van de deelgebieden Noord en Zuid. Het is een ambitieus plan voor een dorps haven met wonen en recreatie. Het programma op het noordelijk deel bestaat uit 19 grondgebonden woningen, 8 sociale appartementen en 296 m² aan commerciële voorzieningen. Ontwikkeling van het zuidelijk deel is afhankelijk van de medewerking van de grondeigenaren.

Thema's

In overleg met de ontwikkelaar wordt er gezocht naar duurzame woningbouw en de mogelijkheden om aardgasloos te bouwen.

Projectkenmerken

Status	In exploitatie
Projectfase	Definitiefase
Verwacht jaar van afronding	2019
Resultaat GREX per 1-1-2018	-€ 2,3 mln. NCW 1-1-2018
Programma	69 woningen, 800 m ² zorgvoorzieningen en 1.100 m ² winkels
Betrokken partijen	SBB WMDL



2. Dorpshart - Leimuiden

7

2. PROJECTBEHEERSING

Projectvoortgang

Het beroep tegen het bestemmingsplan is afgewezen door de RvS. SBB heeft het definitief ontwerp van de openbare ruimte ingediend bij de gemeente.

Financiële ontwikkeling

Het nieuwe plan (B) van SBB is de basis voor de financiële afspraken tussen SBB en de gemeente. Uitgangspunt is dat de gemeente geen risicodragende partij is. Aanvullende afspraken hebben geleid tot een lager risicoprofiel en daarmee een lagere risicoreservering.

Contractmanagement

In deze fase van het project zijn twee contracten actief tussen de gemeente en SBB. Afspraken over de verantwoordelijkheden rondom de ontwikkeling zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst en een addendum bij de anterieure overeenkomst. De gemeente is grond verkoper en krijgt de openbare ruimte woonrijp opgeleverd conform de LIOR.

Duurzaamheid

In overleg met de ontwikkelaar wordt er gezocht naar duurzame woningbouw. Daarbij wordt bekeken of bijvoorbeeld aardgas loos bouwen mogelijk is.

Organisatie

SBB en de gemeentelijke projectleider stemmen op frequente basis met elkaar af. Hiermee wordt de voortgang in het proces bewaakt.

Communicatie

SBB is verantwoordelijk voor de communicatie en participatie rond het plan. Zij betrekken zoveel mogelijk inwoners en belanghebbenden bij de planvorming van het project.

Planning

De oorspronkelijke planning is vertraagd. Dit heeft te maken met de procedure (beroep) van het bestemmingsplan en het toch moeten voorbelasten van de grond, waar in beginsel geen rekening mee was gehouden. Start van het bouwrijp maken (saneren opstellen) staat gepland in het 3^e kwartaal van 2018. Start verkoop van de woningen staat gepland voor het 1^e kwartaal 2019. Start van de bouw staat gepland voor het 3^e kwartaal 2019.

Risico's

Het programma op het noordelijk deel wordt ontwikkeld door SBB. Het risico van een succesvolle integrale ontwikkeling blijft afhankelijk van de medewerking van de grondeigenaren in plandeel Zuid. Tot op heden is er geen overeenstemming met de grondeigenaren en is ontwikkeling van het zuidelijk deel niet gegarandeerd.

Afzet van de woningen blijft een risico. De woningmarkt is weer aangetrokken.

Statusoverzicht

Projectvoortgang



Financiële ontwikkeling



Risico-ontwikkeling



3. Connexxionterrein - Leimuiden

8

1. PROJECTBESCHRIJVING

Aanleiding

Het voormalige Connexxionterrein ligt in dorpskern Leimuiden tussen Tuinderij en de N207. Dit terrein is in 2007 door de gemeente strategisch aangekocht.

Besluitvorming

In 2007 werd de Intentieverklaring voor de Corridorstudie N207 ondertekend. Hiermee hebben partijen elkaar beloofd te werken aan een oplossing voor het uitbreiden van de capaciteit van de N207. In april 2012 heeft de gemeenteraad besloten de Viaduct Variant Plus als uitgangspunt te aanvaarden voor verdere plan- en besluitvorming. In december 2012 is dit uitgangspunt vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan voor het trajectdeel (T5) door Leimuiden (inclusief het Connexxionterrein). Het college heeft afspraken met de provincie inmiddels vastgelegd in een uitvoeringsovereenkomst (overeenkomst T5).

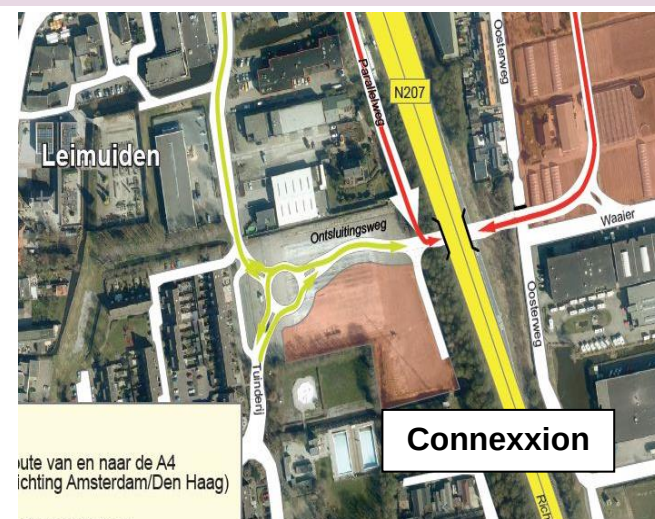
Programma

Een deel van de grond zal gaan worden gebruikt voor een ontsluitingsweg en een rotonde ten behoeve van de reconstructie van de N207 (passage Leimuiden). Het resterende deel van de kavel (bruto ca. 5300 m²) behoudt voornamelijk een bestemming als bedrijventerrein en kan uitgegeven worden. In 2014 zijn de mogelijkheden van ontwikkeling van het terrein verder verkend. Destijds is contact geweest met bedrijven, projectontwikkelaars en aannemers. Hieruit kwam naar voren dat deze partijen ook kansen zien voor detailhandel en horeca op de locatie.

Thema's

Wordt invulling aan gegeven zodra het project weer wordt opgestart.

Projectkenmerken	
Status	In exploitatie
Projectfase	Definitiefase
Projectopdracht	2012
Verwacht jaar van afronding	2019
Resultaat GREX per 1-1-2018	-/- € 0,2 mln. NCW 1-1-2018
Programma	Reconstructie N207 en bedrijventerrein
Betrokken partijen	Provincie Zuid-Holland



Statusoverzicht

Projectvoortgang



Financiële ontwikkeling



Risico-ontwikkeling



3. Connexxionterrein - Leimuiden

8

2. PROJECTBEHEERSING

Projectvoortgang

Ontwikkeling van het voormalig Connexxionterrein (het resterende deel van de kavel) hangt sterk samen met de aanleg van een passage te Leimuiden. Omdat het terrein en de nieuwe ontwikkeling ontsloten gaan worden via de passage c.q. de nieuw aan te leggen infrastructuur. Het deel van de passage aan de oostzijde van de N207 was onderdeel van het bestemmingsplan Drechthoek. Vanwege de vernietiging van het bestemmingsplan Drechthoek heeft dit deel van de passage nu geen planologisch juridische status. Momenteel is niet duidelijk wanneer en in welke vorm de passage wordt aangelegd. Uitgangspunt is dat de passage binnen het daarvoor aangewezen gebied wordt aangelegd. Vanuit de provincie zijn veel ontwikkelingen in gang die van invloed zijn op de toekomst van dit project.

Financiële ontwikkeling

Het deel van het Connexxionterrein dat de provincie nodig heeft voor aanpassing van de N207 is verkocht aan de provincie. Sloop van de fundamenteën die nog aanwezig waren, zijn in 2015 afgerond. Door een nadere uitwerking van het definitief ontwerp voor de passage te Leimuiden resteert minder uitgeefbaar gebied dan aanvankelijk was geschat. Verkoop van overige gronden door de gemeente is sterk afhankelijk van het al dan niet doorgaan van de passage Leimuiden en hieraan gekoppeld (zicht op) de vaststelling van een bestemmingsplan voor de passage en het voormalig Connexxionterrein. Daarnaast is het terrein aangewezen als locatie voor de realisatie van extra sociale woningbouw. Hierdoor zal het financieel resultaat aanzienlijk afnemen. Het stoplicht is hierdoor aangepast van oranje naar rood.

Contractmanagement

Er liggen geen contracten voor met betrekking tot de ontwikkelingsopgave.

Duurzaamheid

Zodra duidelijk is hoe de ontwikkeling van dit terrein gaat kan er pas wat over dit onderwerp gezegd worden.

Organisatie

Reconstructie van de N207 is een provinciaal project. De gemeente is verantwoordelijk voor het bestemmingsplan en betrokken bij de lokale communicatie. Binnen de gemeente zijn adviseurs betrokken (verkeer, RO/stedenbouw, communicatie, grondzaken en planeconomie). Zij stemmen geregeld met elkaar af. Bij het ontwikkelen van het resterende deel van de kavel is een gemeentelijke projectgroep betrokken.

Communicatie

Communicatie over reconstructie van de N207 wordt primair door de provincie verzorgd. De gemeente is betrokken bij het borgen van lokale belangen, bijvoorbeeld bij inpassing en aansluiting op het lokale wegennet. Voor ontwikkeling van het resterende deel van de kavel is de gemeente verantwoordelijk voor de communicatie.

Planning

De raad heeft in mei 2016 besloten om het terrein aan te wijzen als kansrijke locatie voor sociale woningbouw met behoud van de plannen van de passage te Leimuiden. Zodra het project verder kan zal een participatietraject worden gestart ten behoeve van de invulling en opzet van het programma.

Risico's

Door het stopzetten van ontwikkeling Drechthoek II is de provincie zich momenteel aan het beraden op welke manier de passage Leimuiden ingevuld kan worden.

Verder staat restantraming van de plankosten onder druk door vertraging in de passage te Leimuiden en het bijbehorend bestemmingsplan. De belangrijkste risico's zijn ongewijzigd waardoor het stoplicht op oranje blijft staan. Indien deze locatie van aanvullende sociale woningbouw wordt voorzien dan heeft dit een negatief effect op het resultaat.

4. Woningbouw van Egmond - Woubrugge

9

1. PROJECTBESCHRIJVING

Aanleiding

In het onderzoek naar locaties voor extra sociale woningbouw in 2016 is de Van Egmondlocatie aangewezen als kansrijk. Het voormalig van Egmondterrein is vanaf 2007 in bezit bij de gemeente, betreft ongeveer 12.500 m2 en heeft een agrarische bestemming. Het project is tot 2010 als NIEGG aangemerkt en daarna in de liggende voorraad geplaatst. In 2017 is een participatietraject (zgn TOP-traject) gestart in het kader van een mogelijke herontwikkeling tot woningbouw. De uitkomsten van dit traject hebben geleid tot een ontwerpbestemmingsplan dat voorziet in 20 grondgebonden sociale huurwoningen.

Besluitvorming

De gemeenteraad heeft in februari 2018 ingestemd met de grondexploitatie en het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingplan.

Programma

Het plan bestaat uit 20 grondgebonden sociale huurwoningen, die door Woondiensten Aarwoude gerealiseerd zullen worden. De woningen zullen levensloopbestendig zijn.

Thema's

Met dit project wordt een bijdrage geleverd aan de doelstelling uit de Woonagenda om tot 2020 ten minste 190 tot 240 sociale huurwoningen te realiseren.
De woningbouw past in de ontwikkelrichting om de kern Woubrugge in zuidelijke richting uit te breiden, zoals opgenomen in de MRSV.

Projectkenmerken

Status	In exploitatie
Projectfase	Definitiefase
Projectopdracht	2018
Verwacht jaar van afronding	2020
Resultaat GREX per 1-1-2018	- € 0,3 mln. NCW 1-1-2018
Programma	20 woningen
Betrokken partijen	Woondiensten Aarwoude

Statusoverzicht

Projectvoortgang



Financiële ontwikkeling



Risico-ontwikkeling



4. Woningbouw van Egmond - Woubrugge

10

2. PROJECTBEHEERSING

Projectvoortgang

Het bestemmingsplan zal als ontwerp nog voor de zomer van 2018 ter inzage worden gelegd. Het bestemmingsplan voorziet in de bestemming “wonen”.

Financiële ontwikkeling

De gemeenteraad heeft inmiddels ingestemd met de grondexploitatie. Deze laat een negatief resultaat zien van € 0,3 mln. Voor dit resultaat wordt een verliesvoorziening getroffen. Deels zal dekking plaatsvinden uit het vereveningsfonds sociale woningbouw en het resterende deel uit de algemene reserve, conform de risico-inventarisatie en kwantificering in de programmabegroting 2018-2021.

Contractmanagement

De gemeente zal met Woondiensten Aarwoude een koop- en realisatieovereenkomst sluiten.

Duurzaamheid

Met Woondiensten Aarwoude zijn prestatieafspraken gemaakt op het gebied van duurzaamheid. Deze afspraken zullen leidend zijn bij de realisatie van dit project.

Organisatie

De organisatie bestaat uit een projectleider, planeconoom en juridisch adviseur. Waar nodig wordt advies ingewonnen bij Ontwikkeling en Communicatie.

Communicatie

Met de omgeving is een participatietraject gevolgd (TOP-traject). De uitkomsten zijn input voor het hier voorliggende plan. Rondom de bestemmingsplanprocedure zal op de gebruikelijke/wettelijke wijze worden gecommuniceerd.

Planning

2018 Bestemmingsplanprocedure / Sluiten koop- en realisatieovereenkomst

2019 Start bouwrijpmaken / start bouw

2020 Oplevering woningen / woonrijpmaken

Risico's

Aanvullend bodemonderzoek zit in de afrondende fase. Op dit moment is onzeker of dit zal leiden tot extra kosten.

Omwonenden zijn tegen woningbouw, wat zal leiden tot zienswijzen en beroep. Dit kan de planning vertragen.

5. Nieuwe Wetering Noord (I tm VII)

11

1. PROJECTBESCHRIJVING

Aanleiding

Aan de noordzijde van dorpskern Nieuwe Wetering ligt de woonbuurt Regenboogweg. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Tevens is de herontwikkeling van de locaties voormalig Cultureel Centrum (Achterweg 90) en de woonboerderij aan de Voorweg 56 in de opgave meegenomen.

Besluitvorming

In mei 2010 is opdracht gegeven tot de herontwikkeling van het project Nieuwe Wetering Noord. Het bestemmingsplan voor locaties II, III en IV is onherroepelijk.

Programma

Binnen het plan worden ca. 45 woningen gerealiseerd. Mogelijk wordt het programma op onderdelen nog bijbesteld.

Thema's

Onderzocht wordt of in de resterende nog uit te geven locaties (II, V en VI) een extra sociaal component kan worden ingebracht (25% soc. huur conform Woonagenda).

Projectkenmerken

Status	In exploitatie
Projectfase	Ontwerpfase en uitvoeringsfase
Projectopdracht	2010
Verwacht jaar van afronding	2020
Resultaat GREX per 1-1-2017	€ 0,21 mln. NCW 1-1-2018
Programma	Ca. 45 woningen
Betrokken partij(en)	Niet van toepassing

Statusoverzicht

Projectvoortgang



Financiële ontwikkeling



Risico-ontwikkeling



5. Nieuwe Wetering Noord (I tm VII)

12

2. PROJECTBEHEERSING

Projectvoortgang

1. Kavel VI (Cultureel centrum /4 woningen.): Sloop van het cultureel centrum vindt plaats voor de zomer 2018. Bekeken wordt of de kavelpaspoort meer vraaggericht kan worden ingesteld, met mogelijk een sociaal component.
2. De woonboerderij aan de Voorweg 56 is verkocht door middel van een huur-koopconstructie. De overdracht heeft plaatsgevonden.
3. Kavel I (6 woningen Molendijk): woningen zijn gerealiseerd.
4. Kavel II (6 grondgebonden woningen en een appartementengebouw): Kavel wordt eind 2018 op de markt gezet.
5. Kavel III (4 woningen): Kavel is verkocht aan bouwcombinatie Noordermeer Ploeg. De koopovereenkomst is 2^e kwartaal 2017 getekend en de omgevingsvergunning is inmiddels verleend. Afname grond uiterlijk 31 december 2018.
6. Kavel IV (2 woningen): Verkocht aan Bolton Ontwikkeling BV in 2016. Woningen staan al een tijd te koop, maar zijn nog niet verkocht. Omgevingsvergunning nog niet aangevraagd. Uitstel afname grond tot 1 juli 2018.
7. Kavel V (12 sociale woningen): Gelet op weinig marktpotentieel zal deze kavel in 2018 heroverwogen worden, danwel andere woningcorporaties benaderd worden.

Financiële ontwikkeling

Op dit moment is het beeld dat de beoogde verkoopopbrengsten in de grondexploitatie niet worden gerealiseerd op de nog uit te geven kavels II, V en VI. Hierdoor is het risicoprofiel van de ontwikkeling toegenomen.

Contractmanagement

Van de nog in ontwikkeling te brengen kavels (II, III, IV, V en VI) is alleen voor kavel III en IV een koopovereenkomst gesloten. Voor kavel IV geldt een verplichte afname per 1 juli 2018. Voor kavel III geldt een afname van de grond uiterlijk 31 december 2018, mits 75% is verkocht.

Duurzaamheid

Voldaan zal worden aan de wettelijke duurzaamheidseisen. Waar mogelijk wordt ingezet op gasloos bouwen.

Organisatie

Aangezien het hier herontwikkeling betreft door grondverkoop is de projectorganisatie compact gehouden. De organisatie bestaat primair uit de projectleider en planeconoom. Waar nodig wordt advies ingewonnen bij Ontwikkeling (bestemmingsplan en kavelpaspoorten, civiel), Communicatie en Juridische zaken (contractvorming).

Communicatie

De nog uit te geven kavels zullen worden aangeboden aan (lokale) bouwbedrijven d.m.v. een verkoopdocument en daarbij behorend kavelpaspoort.

Planning

- **Kavel II** 2018 kwartaal in de verkoop in verband met antispeculatiebeding op het perceel vanuit Rijkswaterstaat.
- **Kavel III** 2^e kwartaal 2017 verkocht. Koper neemt grond af als ¾ van de woningen is verkocht, doch uiterlijk 31 december 2018.
- **Kavel IV** onvoorwaardelijke levering grond uiterlijk 1 juli 2018.
- **Kavel V** vanaf 2018 in de verkoop in verband met antispeculatiebeding op het perceel vanuit Rijkswaterstaat.
- **Kavel VI** 2018 sloop cultureel centrum en heroverwogen kavelpaspoort.

Risico's

Gebleken is dat de lokaties in Nieuwe Wetering moeilijk afzetbaar zijn. Resultaten van de tender voor de verkoop van kavel III en IV geeft mogelijk aanleiding voor een heroriëntatie op programma en/of marktbenadering. Vertraging bij verkoop en een gewijzigd programma zal leiden tot een minder positief resultaat

6. Herontwikkeling voormalig postkantoor - Roelofarendsveen

13

1. PROJECTBESCHRIJVING

Aanleiding

De gemeenteraad heeft op 15 juli 2013 het bestemmingsplan Sotaweg 134-150 Roelofarendsveen vastgesteld. Hierdoor wordt herontwikkeling voor de locatie van het voormalig postkantoor mogelijk. In de besluitvorming is opgenomen de verkeersveiligheid voor fietsers binnen het plangebied te optimaliseren en aan de raad voor te leggen. Hieraan wordt nu invulling gegeven en heeft de raad goedkeuring gegeven om de opbrengst van de te verkopen grond samen met een kredietreservering in een grondcomplex onder te brengen, zodat het project financieel beheerst en uitgevoerd kan worden met gesloten beurs.

De gemeente heeft in 2015 een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar voor de ontwikkeling van het gebied rondom het voormalig postkantoor. In deze overeenkomst staat aangegeven hoe en door welke partij de openbare ruimte wordt ingericht en onderhouden.

Besluitvorming

De gemeenteraad heeft op 15 juli 2013 het bestemmingsplan Sotaweg 134-150 Roelofarendsveen vastgesteld. Hierdoor wordt herontwikkeling voor locatie van het voormalig postkantoor mogelijk. Eind 2015 heeft de Raad ingestemd met de grondexploitatie en het wijzigen van 450 m² groen naar parkeerbestemming. De ontwikkelaar heeft de Wabo-aanvraag voor de activiteit bouwen aangevraagd, welke inmiddels door de gemeente is verleend.

Programma

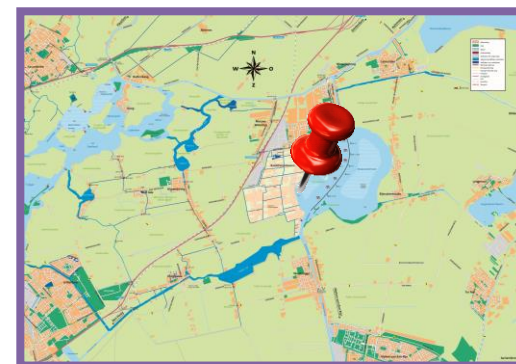
Het programma betreft de herontwikkeling van het voormalig postkantoor naar wooncomplex met kantoorfunctie op de begane grond. Daarnaast zal in overleg met de ontwikkelaar de inrichting van de openbare ruimte uitgewerkt worden.

Thema's

Binnen het project wordt 30% sociale koop appartementen gerealiseerd.

Projectkenmerken

Status	In exploitatie
Projectfase	Definitiefase
Projectopdracht	2012
Verwacht jaar van afronding	2018
Resultaat GREX per 1-1-2018	€ 0,0 mln. NCW 1-1-2018
Programma	Nader te bepalen
Betrokken partij(en)	Diverse particulieren



Statusoverzicht

Projectvoortgang



Financiële ontwikkeling



Risico-ontwikkeling



6. Herontwikkeling voormalig postkantoor - Roelofarendsveen

14

2. PROJECTBEHEERSING

Projectvoortgang

In 2015 is de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten en heeft de raad de grondexploitatie vastgesteld. Koers van de ontwikkelaar is in 2016 starten met de bouw waarna de gemeente de openbare ruimte zal uitwerken. De uitvoering gaat voortvarend en de projectvoortgang loopt volgens afspraken. Project is in verkoop, bij 70% verkoop wordt gestart met de bouw. De verkoop verloopt wat beneden verwachting. Start bouw is beoogd eind 2017. De projectvoortgang is op dit moment conform de exploitatie en daarom staat het stoplicht op groen.

Financiële ontwikkeling

De grondexploitatie is zo opgebouwd dat opbrengsten uit de verkoop en bijdrage van de ontwikkelaar inclusief rentevergoeding ingrepen in het openbaar gebied afdekken. Het stoplicht staat op groen, want het project is per 1-01-2016 gestart en vindt tot op heden binnen de financiële kaders plaats.

Contractmanagement

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten.

Duurzaamheid

Inrichting infrastructuur sluit aan bij duurzaam veilige inrichting.

Organisatie

De projectorganisatie wordt gevormd door de projectleider en een adviseur ontwikkeling. Waar nodig worden ondersteunende disciplines (Juridische zaken, verkeersdeskundige, Openbare Ruimte en Communicatie) ingeschakeld.

Communicatie

De gemeente heeft een subpagina op de website ingericht met informatie over de ontwikkeling. Daarnaast heeft de gemeente eind 2015 nog een inwonersavond georganiseerd om het inrichtingsplan openbare ruimte met de inwoners te delen.

Planning

Medio 2016 is de aanvraag voor de activiteit bouwen van de ontwikkelaar verleend. Gelijktijdig is het bestek voor uitvoering van de infrastructuur uitgewerkt. Uitvoering van de openbare ruimte wordt na de bouw van de appartementen afgerond. Start bouw bij 70% verkocht en eind 2017 is de bouw gestart. De werkzaamheden aan de infrastructuur kunnen starten na oplevering van het complex omstreeks eind 2018.

Risico's

Risico's in dit project betreffen hoofdzakelijk het uitlopen in planning en hogere uitvoeringskosten. Het stoplicht staat op groen, want het project is per 1-01-2016 gestart en vindt tot op heden binnen de kaders plaats.

7. Woningbouw vmlg Gerardusschool – Oude Wetering

15

1. PROJECTBESCHRIJVING

Aanleiding

De gemeenteraad heeft in mei 2017 besloten de locatie Gerardusschool in Oude Wetering nader te onderzoeken op geschiktheid voor sociale woningbouw. Daarna is een participatietraject (zgn TOP-traject) gestart. De uitkomsten van dit traject hebben geleid tot een ontwerpbestemmingsplan dat voorziet in 29 gestapelde sociale huurwoningen.

Besluitvorming

De gemeenteraad heeft in maart 2018 ingestemd met de grondexploitatie en het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingplan.

Programma

Het plan bestaat uit 29 gestapelde sociale huurwoningen, die door MeerWonen gerealiseerd zullen worden. De woningen zullen levensloopbestendig zijn.

Thema's

Met dit project wordt een bijdrage geleverd aan de doelstelling uit de Woonagenda om tot 2020 ten minste 190 tot 240 sociale huurwoningen te realiseren.

Projectkenmerken

Status	In exploitatie
Projectfase	Definitiefase
Projectopdracht	2018
Verwacht jaar van afronding	2020
Resultaat GREX per 1-1-2018	- € 0,1 mln. NCW 1-1-2018
Programma	29 woningen
Betrokken partij(en)	MeerWonen

Statusoverzicht

Projectvoortgang



Financiële ontwikkeling



Risico-ontwikkeling



7. Woningbouw vmlg Gerardusschool – Oude Wetering

16

2. PROJECTBEHEERSING

Projectvoortgang

Het bestemmingsplan zal als ontwerp nog in het najaar van 2018 ter inzage worden gelegd. Op dit moment wordt een Flora en Faunaonderzoek uitgevoerd die in oktober 2018 wordt afgerond. Het bestemmingsplan voorziet in de bestemming “wonen”.

Financiële ontwikkeling

De gemeenteraad heeft inmiddels ingestemd met de grondexploitatie. Deze laat een negatief resultaat zien van € 0,1 mln. Voor dit resultaat wordt een verliesvoorziening getroffen. Dekking zal plaatsvinden uit de algemene reserve, conform de risico-inventarisatie en kwantificering in de programmabegroting 2018-2021.

Contractmanagement

De gemeente zal met MeerWonen een koop- en realisatieovereenkomst sluiten.

Duurzaamheid

Met MeerWonen zijn prestatieafspraken gemaakt op het gebied van duurzaamheid. Deze afspraken zullen leidend zijn bij de realisatie van dit project.

Organisatie

De projectorganisatie wordt gevormd door de projectleider en een adviseur ontwikkeling. Waar nodig worden ondersteunende disciplines (Juridische zaken, verkeersdeskundige, Openbare Ruimte en Communicatie) ingeschakeld.

Communicatie

Met de omgeving is een participatietraject gevolgd (TOP-traject). De uitkomsten zijn input voor het hier voorliggende plan. Rondom de bestemmingsplanprocedure zal op de gebruikelijke/wettelijke wijze worden gecommuniceerd.

Planning

2018 Sloop Gerardusschool

2018 Bestemmingsplanprocedure / Sluiten koop- en realisatieovereenkomst

2019 Start bouwrijpmaken / start bouw

2020 Oplevering woningen / woonrijpmaken

Risico's

Mogelijkheid van zienswijzen en beroep is aanwezig. Dit kan de planning vertragen.

