Gemeente Zwolle

Presentatie ontwikkelmodel

Gemeente Edam-Volenden

12 oktober 2015

Kees van Wieringen

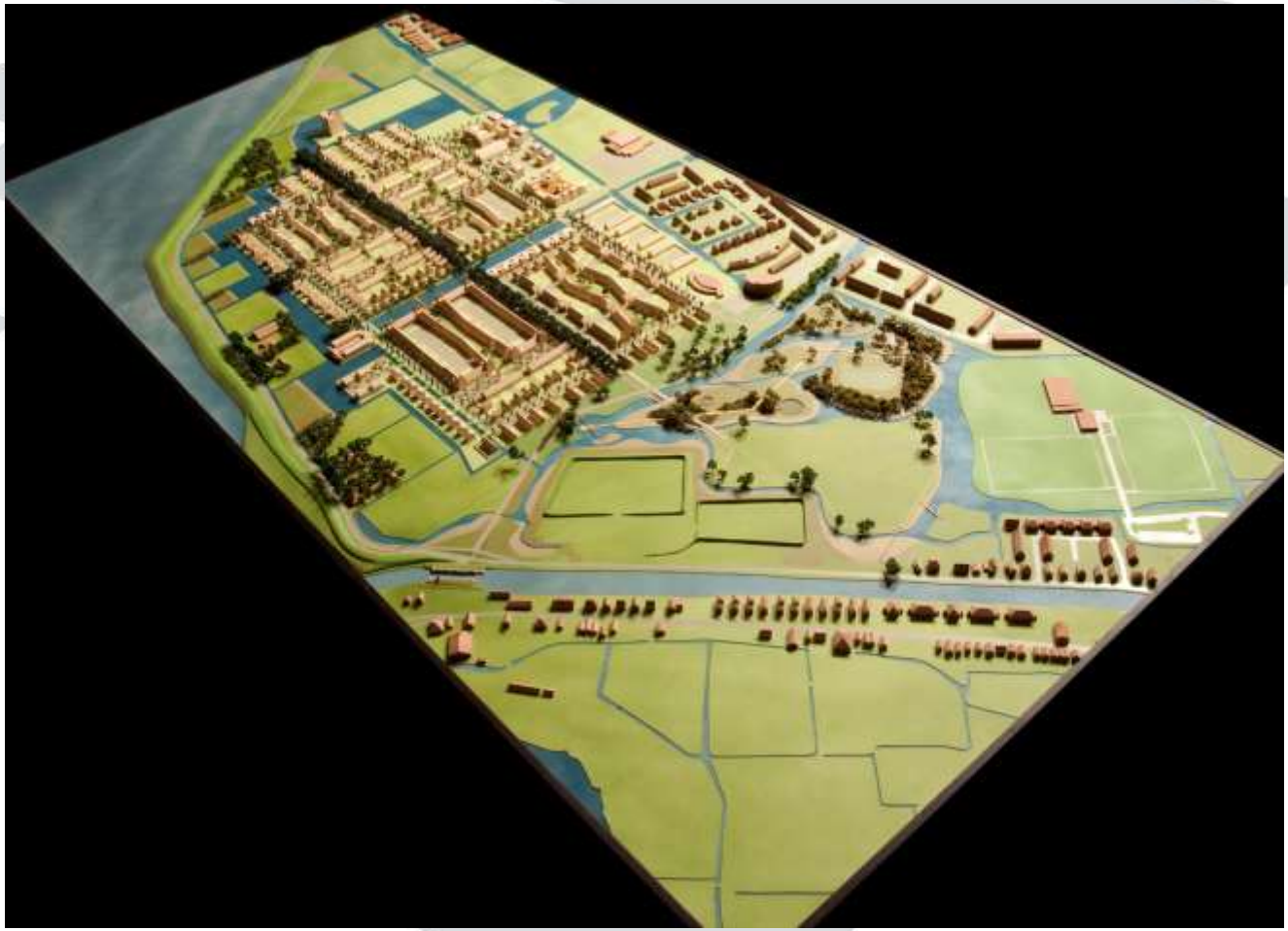
Onderwerpen

- Achtergrond
- Plangebied
- Programma en eisen
- Ruimtelijke kwaliteit
- Architectonische kwaliteit
- Ontwikkelmodel
- Risico’s en Kansen
- Resultaat

Achtergrond

- Verwervingskosten
- Watercompensatie- eis
- Stedenbouwkundige kwaliteit
- Architectonische kwaliteit
- Woningtoewijzing
- Zo goedkoop mogelijk woningen
- Transparantie en integriteit
- Zelfrealisatie = maximale regie

Plangebied




Fase 5
2016-2018
Fase 7a
2013-2015
2013
Fase 7b/8
2014-2017
Fase 9/10
2017-2020
Fase 2
2010-2012
Fase 1a
2009-2011
Fase 1b
2011-2013
Fase 1c
2011-2013
Fase 4
2013-2015
Fase 6
2013-2016
Fase 6b
2019
Fase 1d
2018-2019
Fase 1e
2013-2015
Gerealiseerd
Nog te realiseren
Gemeente Edam-Volendam
De Broeckgouw
Overzicht realisatie
Datum: 17 maart 2014
BEELD

Programma en eisen

- 805 woningen voor starters
- 150 zorgwoningen (waaronder 100 sociale huur)
- 218 sociale huurwoningen (inclusief 100 zorgwoningen sociale huur)
- 80 vrije kavels / 40 CPO- kavels
- Winkelcentrum / School / Sporthal
- Natuurpark / Recreatiepark

Stedenbouwkundige kwaliteit

- Beeldrichtlijnen
- Geen onderscheid koop-huur
- 2 parkeerplaatsen per woning
- Parkeren op binnenhoven (deels ondergronds)
- Enkelzijdig langsparkeren hoofdwegen
- Autovrij spelen op binnengebieden
- 14% van het bruto plangebied: water
- Natuurpark en Recreatiepark

Architect. kwaliteit woningen

- Beeldrichtlijnen
- Geen onderscheid koop-huur
- Kalkzandstenen binnenmuren
- Keramische dakpannen
- Houten kozijnen
- Houten goten
- Erkers, dakkapellen in standaard woning
- Plattegrond vrij indeelbaar

Ontwikkelmodel

- 805 woningen voor eigen rek. en risico
- Vraaggericht ontwikkelen
- PvE corporatie – latere levering mogelijk
- Huurwoningen / koop-aanneemovereenk.
- Huurwoningen / turn-key levering
- Programma koppelen in 1 aanbesteding
- Aanbestedingsvoordelen
- Ontbindende voorwaarde in contract

Voordelen

- Realiseren gedifferentieerde woonwijk
- Grotere ontwikkeling – kleinere verkoop
- Aanbestedingsvoordelen inzetten voor kwaliteit woningen (geen onderscheid)
- Voor hetzelfde geld – Meer kwaliteit – Meer duurzaamheid
- Voorfinanciering gering (ak bkk)
- Startbouw bij 90% mogelijk (vraaggericht)

Voordelen

- Inhuur kennis en expertise valt mee
- Markt voor bouwen en onderhouden
- Flexibiliteit programma, bestemmingsplan en uitgiftecontracten
- Inzicht in aanbestedingsresultaten eigen opstalproductie = handig i.h.k.v. onderhandelingen ontwikkelaars
- Verbinden van grond- opstal en beheerexploitaties = meeropbrengst milieu

Impressies fase 2 de Broeckgouw





Impressie fase 4&6 de Broeckgouw



Impressie fase 4&6 de Broeckgouw

Veel woningen in het starterssegment, met rijke architectuur!



10 huurwoningen de Broeckgouw inclusief tuinmuren



BEELD

Impressie fase 7&8 de Broeckgouw

118 woningen, eerste deelplan verkocht, start bouw 19 mei



BEELD

Realisatie fase 1A en 2



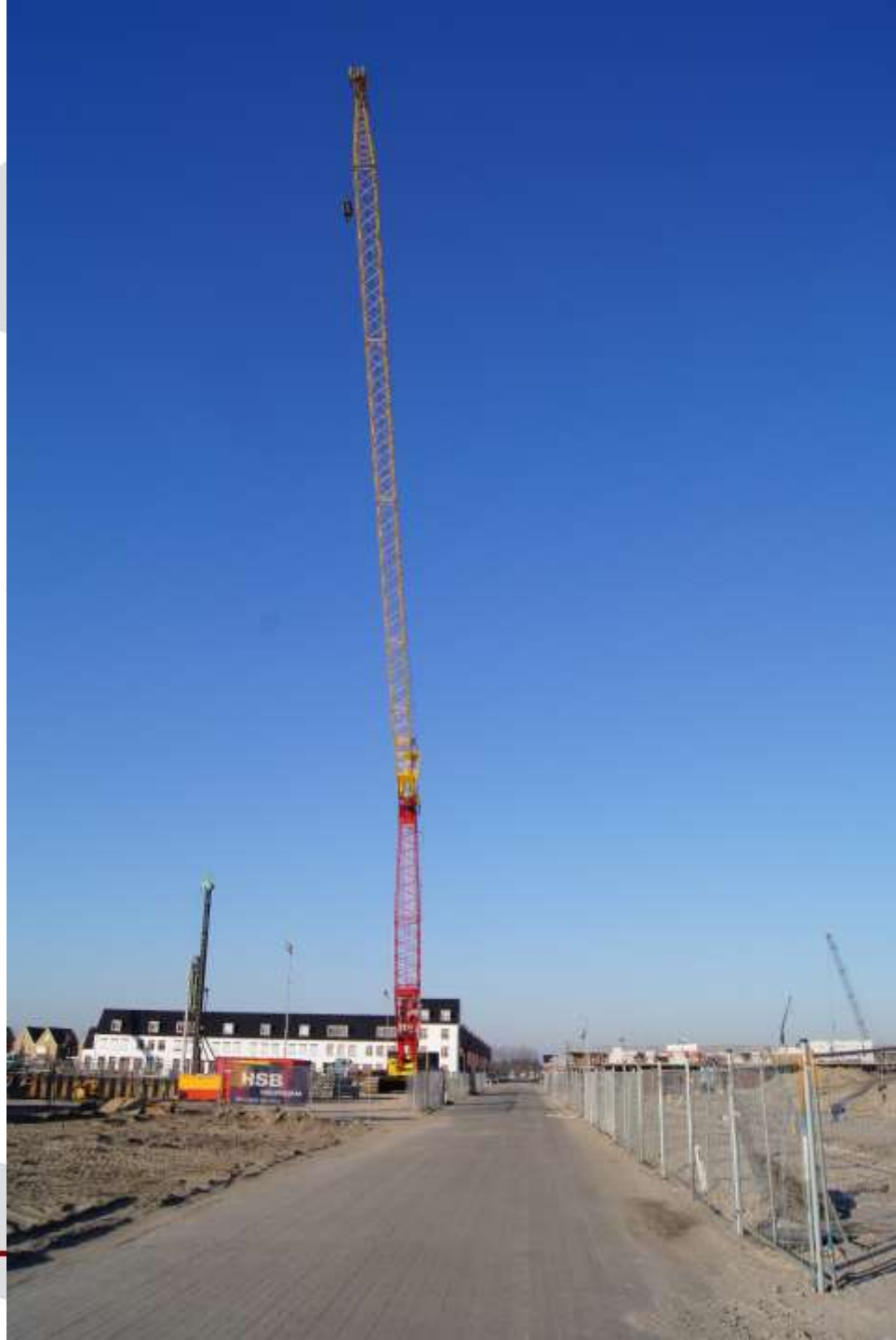











HSB

48 huurwoningen inclusief verdiept parkeren



Gezamenlijk Particulier Opdrachtgeverschap (GPO)

- Essentieel is dat de doelgroep gelijk gestemd is,
- Starters hebben doorgaans dezelfde woonwensen, dus niet combineren met andere doelgroepen,
- Doelgroepgericht aanbieden van geschikte locaties (binnen ruimtelijk en financieel gestelde kaders).





Vrije kavels; bouw uw eigen droomhuis



- Veel vrijheid voor kopers, binnen vooraf gestelde kaders.





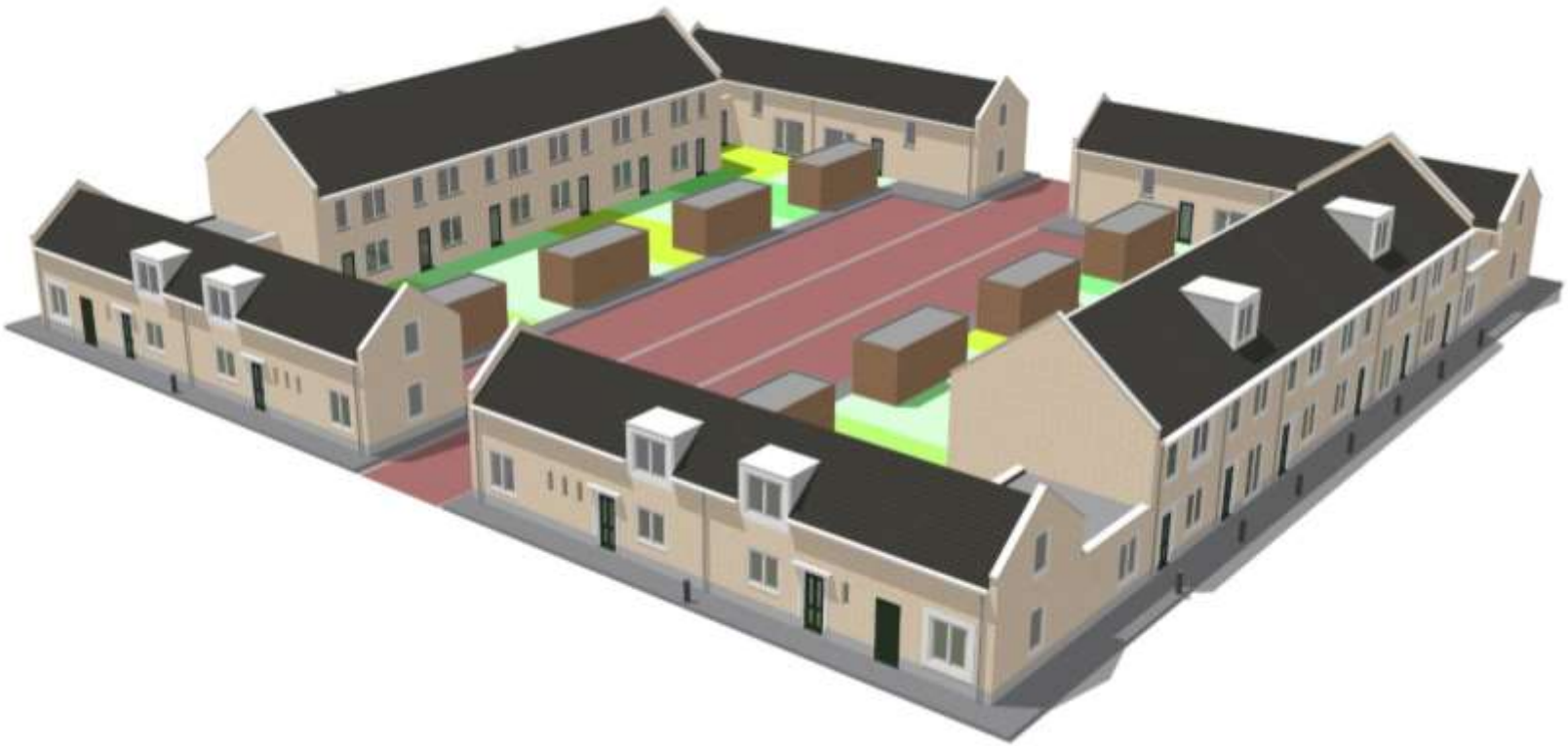



Koopsector - 58 woningen
Vrije kavels - 6 woningen
Sociale huur - 20 woningen



Vogelvlucht vanaf natuurpark Broeckgouw

20 sociale huurwoningen (studiemodel)





20 sociale huurwoningen, marktmodel

Einde