

Project Snel en Polanen

Voortgangsrapportage

(maart t/m augustus 2012)

<i>Projectnaam:</i>	Snel en Polanen
<i>Bestuurlijk opdrachtgever:</i>	M.J. Schreurs
<i>Ambtelijk opdrachtgever:</i>	J. Zwaneveld
<i>Projectleider:</i>	F. Frijlink
<i>Rapportageperiode:</i>	maart-augustus 2012
<i>Vastgesteld in regiegroep:</i>	10 oktober 2012



Inhoud:

1. Inleiding
2. Programma
3. Samenvatting voortgangsrapportage
4. Projectdoelen
5. Communicatie
6. Financiën
7. Risicomanagement

Bijlagen

- a. Tabel woningproductie Waterrijk
- b. Plankaart Waterrijk
- c. Knipselkrant Snel en Polanen

1. Inleiding

Door middel van voortgangsrapportages legt de projectleider Snel & Polanen verantwoording af aan de opdrachtgevers. Dit is de 2^e rapportage van 2012 die de periode maart tot en met augustus bevat.

Het project Snel en Polanen omvat de uitbreiding in het zuidoostelijke gedeelte van Woerden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Snel en Polanen dat in mei 1996 werd vastgesteld. Het bestemmingsplan omvat onder meer:

- een woonwijk voor 3.200 woningen
- een bedrijventerrein langs de Rijksweg A12 en een bedrijven/kantorenterrein langs de spoorlijn Gouda-Utrecht
- een recreatie- en natuurplas, een terrein voor sportaccommodaties en een scholencomplex.

Voor een deel van de woonwijk werd in 2004 een nieuw bestemmingsplan 'Waterrijk Woerden' vastgesteld. Dit omvat de bouw van ca. 1200 woningen en onderwijs/welzijnsvoorzieningen.

Voor het bedrijven/kantorenterrein Snellerpoort heeft de gemeenteraad op 20 september 2007 een Masterplan vastgesteld waarin het programma wordt gewijzigd in ca. 770 woningen, ca. 60.000 m² BVO kantoren in de nabijheid van het station en (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden voor het wijkwinkelcentrum.

2. Programma (indicatief)

Snellerpoort

- 770 woningen,
- 60.000 m² kantoren (inclusief de FNV kavel),
- nieuwbouw Minkema College,
- kerkelijk centrum,
- (tijdelijke) basisschool,
- woon-zorgcomplex
- (beperkte) uitbreiding wijkwinkelcentrum.

Waterrijk

- Eiland I: 264 woningen (66 goedkoop, 110 middelduur en 88 duur).
- Eiland II: 188 woningen, (38 goedkoop, 90 middelduur en 60 duur).
- Eiland III: 322 woningen, (75 goedkoop, 151 middelduur en 96 duur) en een brede school en een kinderdagverblijf.
- Eiland IV: 263 woningen (21 goedkoop, 72 middelduur, 170 duur) en 67 drijvende woningen
- Villapark: 175 vrije kavels en een appartementengebouw met 27 wooneenheden (villa Berlage)

3. Samenvatting voortgangsrapportage maart-augustus 2012

De eerste helft van dit jaar heeft vooral in het teken gestaan van de oplevering van de recreatieplas. Deze is uiteindelijk niet conform de afspraken opgeleverd en de gemeente is met Ballast/Bavog in gesprek om te onderzoeken of dit "in den minne" opgelost kan worden. Tegelijkertijd is een omzettingsverklaring en een schadeclaim bij Ballast/Bavog ingediend zodat de ontwikkeling van het recreatiegebied en Eiland IV in Waterrijk door kan gaan.

In Waterrijk vinden de bouwactiviteiten vooral plaats aan de oostzijde van eiland III. Het eerste deel van de Riethof wordt binnenkort opgeleverd, het tweede deel start naar verwachting in oktober en voor het laatste deel is een ontwikkelaar geselecteerd. In het villapark zijn de meeste bouwers uit tranche XI aan het opleveren en is een aantal bouwers uit tranche XII gestart met de bouw.

Het stedenbouwkundig plan voor Eiland IV wordt aangepast aan de nieuwe contour van de zandwinplas zodat in 2013 gestart kan worden met het bouwrijp maken en de ontwikkeling.

4. Projectdoelen 2012

In het projectjaarplan 2012 zijn de te behalen projectresultaten bepaald en op basis daarvan is een raming gemaakt van alle kosten in 2012. In overleg met de betrokken afdelingen is er een urenraming gemaakt voor de te verrichten werkzaamheden. De benodigde capaciteit is toegekend door de afdelingshoofden. Het projectjaarplan 2012 is in december 2011 behandeld in de regiegroep Snel en Polanen en vervolgens opgenomen in het afdelingsplan Ruimte.

Snel en Polanen algemeen

<i>Doel:</i>	<i>Prestatie indicatoren</i>	<i>Streefwaarden 2012</i>
Goed financieel beheer	a. Jaarlijkse herziening van exploitatieberekening b. Beschikbaar stellen budget voor jaarschijf 2013 c. Beschikbaar stellen plankredieten voor jaarschijf 2013	a. vaststellen door college in april en raad in mei b. gemeenteraad november c. college in december
Open communicatie	a. Opstellen van nieuwsbrieven Waterrijk Woerden b. Actualiseren van website Waterrijk Woerden c. Communiceren over stand van zaken recreatieplas Cattenbroek	a. 4 maal per jaar b. doorlopend c. doorlopend
Project control	a. Vaststellen voortgangsrapporten S&P in regiegroep b. Actualiseren risico-inventarisatie voor geheel Snel & Polanen c. Actualiseren projectjaarplan 2013	a. januari, mei en sept. b. november c. december
Organisatie	a. Organiseren teambuilding activiteiten voor ieder deelproject en voor Snel & Polanen algemeen	a. 1 maal

In januari zijn de uitgangspunten voor de komende herziening grondexploitatie in de regiegroep Snel & Polanen vastgesteld. Deze worden door de afdeling Vastgoed verwerkt in de eerstvolgende herziening van de grondexploitaties.

Begin mei is de tweede nieuwsbrief Waterrijk verschenen en naar alle belangstellenden verzonden.

Deelproject Snellerpoort



<i>Doel:</i>	<i>Prestatie indicatoren</i>	<i>Streefwaarden 2012</i>
woon-zorgcomplex	a. Beoordelen haalbaarheidsonderzoek	Afhankelijk van initiatief marktpartij(en)

Nadat Groenwest eind 2011 nogmaals had aangegeven dat ze het ontwikkelen van een woon-zorgcomplex op dit moment te risicovol vinden, heeft de afdeling Samenleving, in overleg met de afdeling Ruimte, een andere marktpartij benaderd. Hierop is nog geen reactie ontvangen.

Deelproject Waterrijk Woerden

Doel:	Prestatie indicatoren	Streefwaarden 2012
Bestemmingsplannen	a. Uitwerkingsplan(nen) Eiland III De Riethof, door college vastgesteld b. Uitwerkingsplan(nen) eiland IV door college vastgesteld	a. november b. doorlopend
Villapark, particulieren	a. Verkoop en afgifte bouwvergunningen particuliere kavels tranche XI en XII b. Verkoop tranche XIII en XIV	a. doorlopend b. maart & oktober * tr XIII is juni geworden, tr XIV wordt 2013
Villapark, projectmatig	a. start bouw villa Berlage	a. maart niet voor 2013
Eiland III-oost	a. Oplevering Riethof-oost b. Ontwikkelovereenkomst Riethof-west c. Uitgifte particuliere grachtenwoningkavels	a. oktober b. maart c. doorlopend
Eiland IV	a. start bouwrijp maken eiland IV b. start selectie ontwikkelaar eerste bouwveld c. ontwikkelovereenkomst eerste bouwveld d. start selectie ontwikkelaar tweede bouwveld	a. v.a. januari 2013 b. maart c. augustus d. september

Eiland III

In januari is gestart met het opstellen van een uitwerkingsplan voor De Riethof (Eiland III). Dit uitwerkingsplan is in mei onherroepelijk geworden. Aansluitend is de omgevingsvergunning bouwen voor de tweede fase van het CPO project De Riethof afgegeven. Met dit collectief is in juni een kooprealisatieovereenkomst gesloten. Naar verwachting start de bouw van deze woningen in oktober.

Voor het laatste blok in de Riethof (langs het Veluwemeer) heeft in de eerste helft van dit jaar een selectie plaatsgevonden en is in principe een ontwikkelaar geselecteerd met wie binnenkort een ontwikkelovereenkomst wordt gesloten.

Eiland IV

De planontwikkeling op Eiland IV heeft de eerste helft van het jaar stilgelegen in verband met de vertraging van de oplevering van de recreatieplas (zie deelproject natuur- en recreatieplas Cattenbroek). Nadat besloten is de omzettingsverklaring naar Ballast te sturen is gestart met het aanpassen van het stedenbouwkundig plan van Eiland IV. Waar nodig zullen dit jaar nog technische aanpassingen aan het eiland plaatsvinden zodat in 2013 gestart kan worden met bouwrijp maken.

Villapark

Op 2 augustus is een herziening van het bestemmingsplan voor de locatie villa Wills (villapark) in procedure gebracht. In plaats van een appartementengebouw maakt dit bestemmingsplan de bouw van 7 grondgebonden woningen op deze locatie mogelijk. Deze kavels zijn, samen met de kavels ter plaatse van de flexplek (villapark noord, waar tijdelijk kinderdagverblijf stond) in juni in verkoop gebracht.



Deelproject natuur- en recreatieplas Cattenbroek

Doel:	Prestatie indicatoren	Streefwaarden 2012
Recreatieplas Cattenbroek	a. Definitief inrichtingsplan b. Besluit over uitgifte aan recreatieschap c. Ter inzage bestemmingsplan e. openstelling recreatieve paden f. Openstelling recreatiegebied	a. mei 2013 b. juli 2012 c. november 2012 d. oktober 2012 e. mei 2014

Er is nog geen overeenstemming bereikt met Ballast/bavog over de afwijkende taluds van de recreatieplas. De door het college gestelde termijn (tot 1 april 2012) om alsnog te voldoen aan de vergunningsvoorwaarden heeft er niet toe geleid dat Bavog tot actie is overgegaan. Bavog heeft aangegeven dat zij de afwijkingen niet gaat herstellen. Door het college is besloten Bavog een omzettingsverklaring te sturen. Hierdoor heeft de gemeente de verantwoordelijkheid genomen voor de vergunning. De

gemeente heeft in plaats van de opleveringsverplichting een schadeclaim bij Bavog ingediend. Uit een eerste gesprek met Bavog is gebleken dat zij zich niet verantwoordelijk achten voor de schade. Naar verwachting zal in september een tweede gesprek met Bavog volgen. Indien geen zicht komt op een minnelijke oplossing dan zal een juridische procedure gestart worden.

In augustus is het bezwaar op het WOB-verzoek van Loyens en Loeff (namens Bavog) in de commissie bezwaarschriften geweest. In september zal het college van B&W geadviseerd worden over de uitspraak van de commissie.

Het college heeft op 12 juni 2012 besloten dat marktpartijen, waaronder het Recreatieschap, benaderd zullen worden voor de exploitatie van het recreatiegebied. Voor de selectie van marktpartijen wordt nu gewerkt aan een inschrijfleidraad met de gemeentelijk uitgangspunten voor het gebied. Naar verwachting zal deze in november aan het college van B&W worden voorgelegd, waarna de selectie gestart kan worden.

In juni is gestart met het maken van het bestemmingsplan. Ten behoeve hiervan zijn de benodigde onderzoeken opgestart. Verwacht wordt dat in november een collegebesluit genomen kan worden over het voorontwerpbestemmingsplan waarna deze ter inzage gaat.

5. Communicatie



5.1. Deelproject Snellerpoort

Het project Snellerpoort staat op dit moment 'on hold'. Hierdoor zijn alle communicatieactiviteiten opgeschort. De website www.snellerpoort.nl wordt gevuld met actuele berichten als daar aanleiding toe is. In oktober 2012 gaat de website over naar de vernieuwde website woerden.nl. Het is dan geen op zichzelf staande website meer, maar onderdeel van woerden.nl. Hiermee komen de kosten van de huidige website te vervallen.

Vanwege het opschorten van de woningbouw zijn er sindsdien geen nieuwsbrieven meer verstuurd.

5.2 Deelproject Waterrijk Woerden



Pers

In de plaatselijke en regionale pers is diverse malen aandacht besteed aan Waterrijk Woerden. Onderwerpen waren onder andere: de ondertekening van de koop- en realisatieovereenkomst van De Riethof-West I (met foto), kavels te koop (tranche XIII), verkoop Villa Berlage, de NOS blog over De Riethof-Oost en Eiland IV over de omzettingsverklaring naar Ballast in verband met de bressen.

Eiland III

Op 20 april is in de bouw van De Riethof-Oost het hoogste punt bereikt. Dit werd met de toekomstige bewoners (de zelfbouwers) van dit unieke project feestelijk gevierd. De eerste woningen worden in september 2012 opgeleverd.

Eind maart zijn twee toekomstige bewoners een blog gestart op nos.nl. Met deze blog houden ze iedereen op de hoogte van het wel en wee op de bouwplaats tot aan de verhuizing. Daarnaast komen de fasen van het CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) ook aan bod vanuit hun perspectief

Op 26 april is het 'Definitief Ontwerp' van de Vereniging van Opdrachtgevers Riethof West fase 1 goedgekeurd door de gemeente Woerden. Als vervolg is op 25 juni de koop- en realisatieovereenkomst ondertekend tijdens een feestelijke bijeenkomst in de Koepel. Alle kopers en hun kinderen waren daarbij aanwezig. De bouw start in oktober 2012.

Villapark

Voor de verkoop van de kavels in tranche XIII zijn er in mei advertenties geplaatst. Deze hebben in het AD (Groene Hart editie), de Woerdense Courant en het Woerdens Nieuwsblad gestaan. Daarnaast zijn er verschillende keren nieuwsberichten op woerden.nl, waterrijkwoerden.nl en de gemeentelijke informatiepagina geplaatst. Over dezelfde berichten is ook getwitterd door de gemeente. Op 30 mei was er een informatieavond over deze kaveluitgifte. Vanaf 31 mei kon men inschrijven, op 26 juni was de loting. Inmiddels is er voor vier kavels een kandidaat-koper. De overige kavels zijn nog beschikbaar en staan vermeld op woerden.nl, waterrijkwoerden.nl en kavelgids.nl.

Publicaties/ Nieuwsbrief provincie Utrecht

Op 22 maart heeft de provincie Utrecht een digitale nieuwsbrief verstuurd met de titel 'Aanjagen Woningbouw' wat in het teken stond van het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Communicatie heeft hiervoor een tekst (geredigeerd) aangeleverd.

Bezoeken aan Waterrijk/ overig

Op 3 april heeft het College van Barendrecht een rondleiding gehad door De Riethof.

Op 12 mei heeft de Rabobank Woerden een rondleiding gehad door De Riethof.

Op 7 juni heeft projectleider Frank Frijlink deelgenomen aan een ronde tafel gesprek op de Provada. Hij was gevraagd om kennis en ervaringen te delen over De Riethof.

Op 25 juni heeft de PvdA fractie van de provincie een werkbezoek aan Waterrijk gebracht

Kavelgids.nl

De kavels die in Waterrijk te koop zijn, zijn naast woerden.nl en waterrijkwoerden.nl ook op kavelgids.nl te vinden. Deze gegevens worden up-to-date gehouden.

Op 11 juni heeft kavelgids.nl een digitale nieuwsbrief verstuurd waarin onder andere de kavels van tranche XIII zijn vermeld.

Banieren

Door Waterrijk heen zijn er op verschillende kavels banieren te vinden. Verspreid over de kavels van tranche XIII (die nog te koop staan) worden ook banieren geplaatst.

Communicatieplan Waterrijk Woerden 2012-2015

In juni is het definitieve communicatieplan vastgesteld voor Waterrijk Woerden tot en met 2015. Hierin zijn niet het communicatieplan en activiteiten voor Eiland IV. Hiervoor is een apart communicatieplan in de maak.

E-nieuwsbrief Waterrijk

In mei is er een e-nieuwsbrief over Waterrijk Woerden verschenen. Onderwerpen waren onder andere:

- woningen en kavels in de verkoop
- werkzaamheden in de openbare ruimte
- De Riethof-Oost bereikt hoogste punt en NOS-blog
- De Riethof-West I weer een stap verder
- Voortgang Eiland IV en recreatieplas

Op de informatiepagina, op www.woerden.nl en via Twitter is aandacht besteed aan de nieuwsbrief. Daarnaast is er in dit kwartaal nog een extra nieuwsbrief verzonden over beschikbare kavels in tranche XIII.

Website*

De informatie op de website is steeds geactualiseerd en er zijn regelmatig nieuwsberichten gepubliceerd. Daarnaast is er verder gegaan met het 'opschonen' van de website. In mei is de digitale Waterrijk Woerden nieuwsbrief op de site gepubliceerd en verstuurd naar alle belangstellenden uit de database.

Database

Sinds de aanvang op 29 maart 2004 tot 22 augustus 2012 hebben in totaal 4357 inschrijvingen plaatsgevonden. In de geselecteerde periode van 1 maart tot 22 augustus 2012 hebben 25 nieuwe inschrijvingen plaatsgevonden. Na iedere mailing worden degenen die aangeven niet langer geïnteresseerd te zijn, uit de database verwijderd.



5.3 Deelproject Recreatieplas Cattenbroek

De plas en het tijdelijke strand zijn langer geopend geweest, namelijk tot 1 oktober 2011. Hierover is bericht via de website www.woerden.nl. Zodra het verloop van het verdere traject naar een definitieve inrichting bekend is, zal er een communicatieplan worden opgesteld.

* Voor gedetailleerde informatie: zie bijlage C.

6. Financiën

Grondexploitatie

De grondexploitatie is per 1 januari 2012 herzien en is op 28 juni 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. In de herziene versie zijn de inkomsten en uitgaven van 2010 verwerkt. Door deze boekingen en andere financiële parameters bedraagt het positieve saldo € 1,091 miljoen met een risicoreservering van 10%.

Voor de berekening van de grondexploitatie 2012 zijn de navolgende financiële parameters gehanteerd:

* rentewinst en –verlies	4,75%
* kostenstijging	1,50%
* opbrengsten tot 2015	0,00%
* opbrengsten vanaf 2015	1,00%

Beschikbare kredieten

Door de gemeenteraad wordt jaarlijks een krediet beschikbaar gesteld aan het college van B&W voor uitvoering van werkzaamheden in het eerstvolgende jaar. Het krediet wordt bepaald op basis van meest recente herziene grondexploitatie. Vanaf 2002 zijn de volgende kredieten beschikbaar gesteld.

Beschikbaar krediet voor:

2002	€ 16.442.612
2003	€ 5.021.005
2004	€ 14.030.401
2005	€ 5.700.000
2006	€ 3.781.027
2007	€ 5.395.000
2008	€ 3.023.850
2009	€ 1.384.948
2010	€ 6.178.417
2011	€ 5.100.431
2012	€ 2.805.895

Toelichting:

Er is tot nu toe een totaal krediet beschikbaar gesteld van € 68.863.586.

Het restantkrediet bedraagt per 1-1-2012 nog € 11.696.105.

Bij de behandeling van de grondexploitaties 2013 zal een nieuwe jaarschijf worden aangevraagd.

7. Risicomanagement

7.1 Snellerpoort

Wegens het stilleggen van het deelproject Snellerpoort en het opheffen van de bijbehorende projectgroep is geen nieuwe risicoanalyse uitgevoerd.



7.2 Waterrijk

De projectgroep Waterrijk heeft in november een risicoanalyse opgesteld voor het project Waterrijk. De belangrijkste risico's zijn in beeld gebracht in combinatie met de mogelijke beheersmaatregelen.



	kans	gevolg	prio	Incidatie financieel	Beheersmaatregel(en)
Economische Crisis Verkoopbaarheid grond is tot nu toe redelijk maar verder verslechterende woningmarkt kan tot minder verkoop leiden	3	5	15		- goed en zorgvuldig blijven communiceren - flexibele opstelling richting klanten - innoverende vormen van uitgifte blijven toepassen - onderscheidend product aanbieden
Eiland IV 1. juridisch: geen overeenstemming met Ballast over oplevering van de plas (conform vergunning) kan tot vertraging leiden 2. technisch: calamiteiten bij het bouwen maken kan leiden tot onveilig imago waardoor woningen niet verkoopbaar zijn 3. imago: zie politieke keuzes	3 1	4 5	12 5	Rente kosten 1 a 2 miljoen	- zorgvuldige integrale juridische afhandeling - zoveel mogelijk loskoppelen juridisch- en ontwikkeltraject - voldoende veiligheidsmarges in acht nemen (extra aandacht bouwbegeleiding e.d.) - ontwikkeling pas starten nadat maatregelen genomen zijn
Politieke keuzes Afschaffen welstand leidt mogelijk tot verminderde verkoopbaarheid grond/woningen Overlast door evenementen op strand Cattenbroek leidt mogelijk tot verminderde verkoopbaarheid grond/woningen	4 3	3 3	12 9		- goede en tijdige informatie-voorziening richting kopers zodat "men weet wat men koopt" - kwaliteitsaspecten zoveel mogelijk op andere manieren borgen
Imago en kwaliteit Behoud van huidig imago en kwaliteit	3	3	9		- blijven uitdragen dat het een wijk met kwaliteiten is en deze zoveel mogelijk blijven garanderen met de beschikbare middelen
Eiland III Riethof Door opsplitsen en faseren lagere grondopbrengst laatste fase	3	2	6		- vooraf opties maken voor mogelijke faseerbaarheid van bouwveld(en)
Drijvend wonen 1. technisch (nutsverankering e.d.) 2. veronderstelde opbrengsten zijn sterk afhankelijk van aantal woningen dat gerealiseerd en verkocht kan worden	3 3	2 2	6 6		- heldere technische randvoorwaarden meegeven aan ontw. - kwalitatief goed product in combinatie met goede prijsstelling, fasering en gerichte campagne
Gemeentelijke bezuinigingen Verminderde capaciteit leidt tot grotere werkdruk waardoor kans op vertraging van project toeneemt	3	2	6		- realistische plannings opstellen - projectteam en werkgroepen blijven enthousiasmeren

De risico's en beheersmaatregelen hebben continue de aandacht van de verschillende projectteams. Vooral in het deelproject Waterrijk wordt veel gecommuniceerd om de verkoop van kavels te stimuleren. Het spreekt voor zich dat de projectgroep(en) minder invloed hebben op de politieke besluitvorming en de gemeentelijk bezuinigingen maar dat deze wel van invloed zijn op de procesgang.

Deelproject recreatieplas Cattenbroek

De projectgroep Recreatieplas Cattenbroek heeft in december 2011 en maart 2012 een risicoanalyse opgesteld voor het project.

De belangrijkste risico's zijn in beeld gebracht in combinatie met de mogelijke beheersmaatregelen.

Risico	Oorzaak	Kans	Bruto omvang	Maatregelen treffen	Netto	Score
Te lage opbrengst strand	Evenementennota	4	4	Afhankelijk van aanbestedings-traject. Is niet op te sturen. Veel evenementen is financieel gunstig.		416
Niet binnen de termijn verwerven van gronden voor compensatie, leidt tot bestuurlijke waarschuwing van Provincie.	Vergunning	4	3	Overleg met Provincie		312
Vertraging bestemmingsplannen		4	3	Goed overleg met bewoners, communicatie. Sturen op planning		312
Geen tijdige invulling beheer/ exploitatie		3	4	Aansturen op planning		39
Gebied niet openbaar	Niet opgeleverd en geen gebruik	3	4	Indien nodig deeloplevering (juridisch traject)		39
Ecologische kwalificering doorbreekt de plannen, kan vertraging geven	Ecologische kwalificering	2	4	Onderzoek laten doen		36
Beheer van het strand (exploitatie)		2	4	Aansturen op planning		36
Tijdelijk strand weer dicht, imagoschade	Beloftes aan burgers, geen beheer, vernielingen	2	3	Strand juridisch loskoppelen. Goede communicatie hierover		36
Meer bressingen (afnemen van vertrouwen)		3	4	Profielen toetsen		26
Het tracé Bravo 6c komt langs/over de recreatieplas (doorkruist recreatiefunctie)	Politieke belofte infrastructurele uitbreiding	1	5	Goed overleg met collega's Bravo, consequenties in beeld bij Provincie en College		44
Geen zwemwaterkwaliteit		2	3	Maatregelen treffen		24
Organiseren/aansturen "The Game", wordt niet tijdig gemeld en kan dus niet doorgaan, hierdoor kan imagoschade ontstaan.	Politieke beloftes	3	1	Goed (met Samenleving) standpunten delen signaleren		13
Inpassen van de verenigingen lukt niet; kans op conflict	Geen consensus	3	2	Goed overleg en contact blijven houden met Verenigingen		13
Ongewenst gebruik van het water (geen handhaving mogelijk), gevaar en overlast	Geen beleid	3	2	Bij R&B verkeersbesluiten en beleid laten nemen		13
Archeologische vondsten leiden tot vertraging		2	2	Goed overleg met archeoloog, onderzoek waar nodig (dijk)		12
Onvoorziene kosten; lantaarnpalen voor de onverlichte paden	Politieke afspraken. Niet opgenomen in begroting	5	2	Andere financiering zoeken, bijv. uit Bravo. Politiek draagvlak creëren		00

BIJLAGE

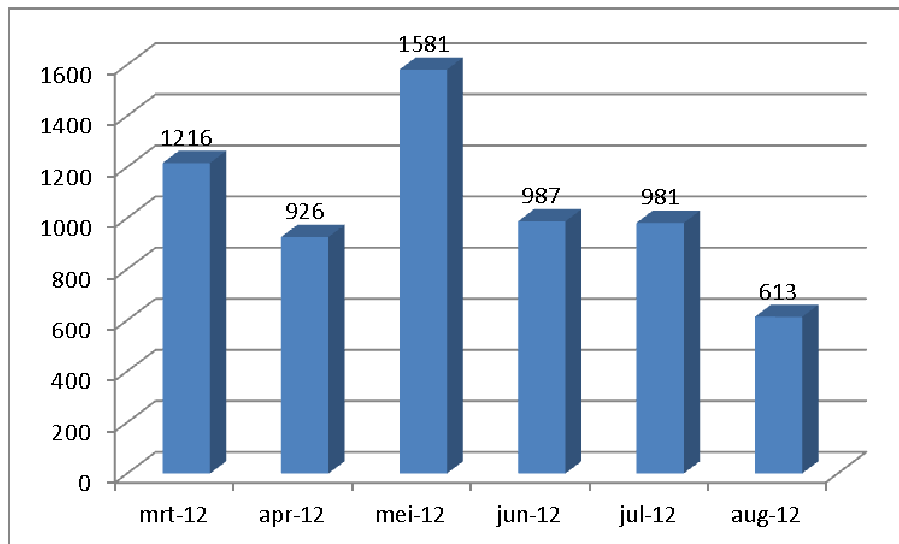
Rapportage van i-buro over het bezoek van de website periode maart – (22) augustus 2012

1. ALGEMENE BEZOEKERS OVERZICHTEN

Totaal aantal Hits:	20593
Gemiddeld aantal Hits per dag:	117,01
Gemiddeld aantal Hits per User:	6,12
Totaal aantal Users:	3363
Gemiddeld aantal Users per dag:	19,11
Totaal aantal Sessions:	6304
Gemiddeld aantal Sessions per dag:	35,82
Gemiddeld aantal Sessions per User:	1,87
Totale tijd Users op de website:	5,12 dgn 2 uur 32 min
Gemiddeld tijd per User:	2 min 21,3 sec
Gemiddeld tijd per Sessions:	1 min 15,4 sec

Tabel 1: Algemene bezoeker informatie van 1 maart tot 22 augustus 2012.
Bron: Webstats van Rapportage module van JuliusCMS

2. AANTAL SESSIES PER MAAND



GRAFIEK 1: AANTAL SESSIES PER MAAND GEDURENDE GESELECTEERDE PERIODE.
Bron: Webstats van Rapportage module JuliusCMS

mrt-12	1216	19,29%
apr-12	926	14,69%
mei-12	1581	25,08%
jun-12	987	15,66%
jul-12	981	15,56%
aug-12	613	9,72%

GRAFIEK 2 EN 3: AANTAL VISITORS PER MAAND EN POPULAIERSTE DAG VAN DE WEEK.
Bron: Webstats van Rapportage module JuliusCMS

4. TOP-25 REFERRING WEBSITES.

Bron/medium	bezoeken	perc.	pag's/bezoek	gem. tijd
1 google / organic	628	70,0%	6,46	2:03
2 (direct) / (none)	197	22,0%	6,93	2:05
3 kavelgids.nl / referral	15	1,7%	11,47	5:31
4 ing / organic	9	1,0%	6,89	0:37
5 google.nl / referral	8	0,9%	3,75	0:10
6 urbannerdam.nl / referral	7	0,8%	15,43	5:10
7 woerden.nl / referral	5	0,6%	6	1:36
8 bouw kavels.nl / referral	4	0,4%	12	1:08
9 kpnvandaag.nl / referral	4	0,4%	6,5	0:17
10 ask / organic	3	0,3%	8	2:40
11 avg / organic	2	0,2%	14	2:11
12 vinden.nl / referral	2	0,2%	2	0:00
13 conduit / organic	1	0,1%	2	0:00
14 google.com / referral	1	0,1%	18	4:45
15 google.de / referral	1	0,1%	1	0:00
16 heijwaal.nl / referral	1	0,1%	10	1:01
17 landwaterenstedelijkeontwikkeling.blogspot.nl / referral	1	0,1%	2	0:00
18 linkedin.com / referral	1	0,1%	66	4:50
19 mailingtool.iburo.nl / referral	1	0,1%	8	0:20
20 nieuwbouwwijzer.nl / referral	1	0,1%	4	0:07
21 nieuwsbank.nl / referral	1	0,1%	8	15:06
22 nl.wikipedia.org / referral	1	0,1%	8	4:04
23 nos.nl / referral	1	0,1%	2	0:00
24 particulieropdrachtgeverschap.nl / referral	1	0,1%	2	0:00
25 search.sweetim.com / referral	1	0,1%		0:04

TABEL 2: TOP-25 WEBSITES WAAR BEZOEKERS VANDAAN KOMEN IN DE GESELECTEERDE PERIODE.
Bron: Webstats van Google Analytics

5. TOP-40 - MEEST BEZOCHTE PAGINA'S.

nr.	pagina's	hits	perc
1	Nieuwsdetail	2939	14,97%
2	Nieuws lijst	2711	13,81%
3	1. vrije kavels	1849	9,42%
4	Nu in de verkoop	1771	9,02%
5	Eiland 3	988	5,03%
6	Villapark	806	4,11%
7	Nieuwsoverzicht	780	3,97%
8	Eiland 4	757	3,86%
9	Het gebied	692	3,53%
10	Eiland 1	649	3,31%
11	Eiland 2	596	3,04%
12	Riethof-West	463	2,36%
13	Riethof-Oost	457	2,33%
14	Home	400	2,04%
15	Homepage	398	2,03%
16	Veel gestelde vragen	392	2,00%
17	Home	284	1,45%
18	Villa Berlage	236	1,20%
19	Home	213	1,09%
20	Contact	178	0,91%
21	1. Het proces	164	0,84%
22	1. Een bijzonder plekje binnen woerden	162	0,83%
23	1. Ontwerp en bouw je eigen geschakelde kadewoning	156	0,79%
24	1. Randvoorwaarden	137	0,70%
25	Voorzieningen	133	0,68%
26	Kallahof	125	0,64%
27	1. de hof waterrijk woerden	114	0,58%
28	Artist Impressions	110	0,56%
29	1. Realiseer uw eigen unieke woning	109	0,56%
30	Zoekuitkomst	109	0,56%
31	Sitemap	94	0,48%
32	Kunst	91	0,46%
33	1. 11 KAVELS VOOR VRIJSTAANDE KADEWONINGEN	89	0,45%
34	Nieuwsbrief	81	0,41%
35	Nieuwsbrief Afmelden	79	0,40%
36	Meesterkwartier	77	0,39%
37	InariHof	71	0,36%
38	De appartementen van Viermeren	61	0,31%
39	Nieuwsdetail	58	0,30%
40	DIVERSE TYPEN WONINGEN	52	0,26%

TABEL 3: MEEST BEZOCHTE PAGINA'S BEZOEKERS IN DE GESELECTEERDE PERIODE
BRON: JULIUSCMS RAPPORTAGE