

RAADSINFORMATIEBRIEF

12R.00258



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 26 juni 2012

Portefeuillehouder(s) : M.J. Schreurs

Portefeuille(s) : Ruimte

Contactpersoon : L. Schepers

Tel.nr. : 8603

E-mailadres : schepers.l@woerden.nl

Gemeente Woerden



12R.00258

Onderwerp:

Ontwikkelaarsselectie starterswoningen Jan Steenstraat 2

Kennisnemen van:

De aanvang van het project "ontwikkelaarsselectie starterswoningen Jan Steenstraat 2".

Inleiding:

Naar aanleiding van de motie "kaderstelling atelier starters-/doorstroomwoningen" (raadsvergadering 1 maart 2012) is het plan van aanpak "ontwikkelaarsselectie starterswoningen Jan Steenstraat 2" opgesteld. Dit plan van aanpak beschrijft de wijze van selectie en de kaders voor de selectie van de ontwikkelaars.

Kernboodschap:

Hieronder zijn puntsgewijs de kaders voor de ontwikkelaarsselectie vastgelegd:

1. Als geschikte en beschikbare locatie is gekozen voor de locatie van de voormalige Keerkringschool aan de Jan Steenstraat 2.
2. Uitgangspunt is het realiseren van volwaardige starterswoningen. De gemiddelde vrij op naam prijs in het project bedraagt maximaal € 160.000. De maximum vrij op naam prijs van een afzonderlijke woning in het project bedraagt € 181.512,-.
3. Voor de selectie is uitgangspunt de economisch meest voordelige aanbieding. De plannen worden beoordeeld op kwaliteit (50%) en grondbod (50%). Bij kwaliteit spelen de volgende criteria een rol:
 - a. De kwaliteit van de woningen (o.a. plattegronden, oppervlakte, afwerkingsniveau, extra duurzaamheidsmaatregelen, architectuur);
 - b. De kwaliteit van het totale plan (groene invulling, parkeeroplossing, stedenbouwkundige opzet);
 - c. De door de ontwikkelaar aangeboden financieringsconstructie voor de kopers;
 - d. Bonuspunten voor eventuele verrassingselementen;

Bij het grondbod legt de gemeente een minimaal grondbod vast. Een hoger grondbod leidt tot een hogere score.

4. De minimale grondprijs is berekend aan de hand van een residuele grondwaardeberekening, zoals vastgelegd in de nota 'vaste grond voor beleid' en de grondprijsbrief 2012. Deze grondwaarde is lager dan de grondwaarde op basis van het plan uit 2005. In dit plan was een invulling met duurdere woningen voorgesteld.
5. De jury bestaat uit 3 extern deskundigen (Stichting Starter, WAC (woonadviescommissie) en een planoloog), de portefeuillehouder, de afdelingsmanager ruimte, de projectleider). De jury krijgt advies van diverse beleidsmedewerkers.

6. Woerdense ontwikkelaars aangevuld met twee partijen van buiten Woerden ontvangen een uitnodiging voor de selectie.
7. Er zijn globale ruimtelijke uitgangspunten opgesteld. Dit biedt ontwikkelaars vrijheid om tot een creatieve invulling te komen.
 - a. Maximale bouwhoogte 9 meter;
 - b. Pakeernorm 1,4 parkeerplaatsen per woning;
 - c. Er zijn 10 parkeerplaatsen te benutten in de directe omgeving;
 - d. De waterpartij ten noorden van de locatie krijgt deels een openbaar karakter;
 - e. De groene inrichting van het plan weegt mee in de beoordeling;

Deze uitgangspunten aangevuld met planologische aspecten bieden de basis voor de bestemmingsplanwijziging.

8. Een anti-speculatiebeding, met plicht tot zelfbewoning en een verbod op doorverkoop gedurende 5 jaren, maakt onderdeel uit van de verkoop.

Vervolg:

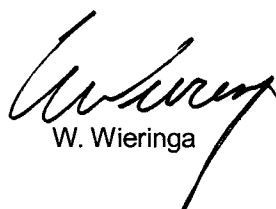
De uitraag aan de ontwikkelaars (brief en bijlagen, inclusief model ontwikkelovereenkomst) worden na het zomerreces ter besluitvorming aan het college voorgelegd. Deze bevatten de uitgangspunten en de planning uit het plan van aanpak. De globale planning is als volgt:

- Begin september 2012 uitraag aan ontwikkelaars
- Eind oktober 2012 presentatie aan jury
- Begin december 2012 selectie ontwikkelaar.
- 2013: vaststellen overeenkomsten en uitwerken bouwplannen.
- 4^e kwartaal 2012-4^e kwartaal 2013: opstellen en vaststellen bestemmingsplan. Wijziging van maatschappelijke bestemming naar woonbestemming.
- Afhankelijk van de bouwtijd, oplevering woningen: juli-december 2014.

Bijlagen:

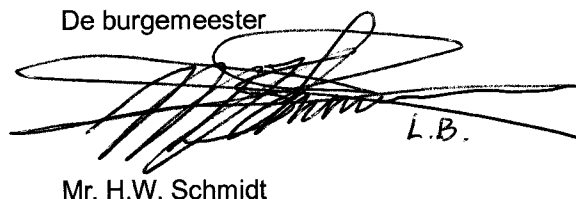
n.v.t.

De secretaris



W. Wieringa

De burgemeester



L.B.

Mr. H.W. Schmidt