



Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
Onderwerp	Doorkiesnummer	Z24142684	25 oktober 2024
Afsluiten project Oude Seinpaal	Robin Schilder (0299) 398 398	Bijlage(n)	

Geachte raadsleden,

In november 2023 heeft de Stichting Woonbeheer De Vooruitgang (verder: woningcorporatie) de woningen van project De Oude Seinpaal opgeleverd. Nadat de gemeente ook de openbare ruimte in het eerste kwartaal van 2024 heeft aangelegd, is het project de Oude Seinpaal definitief afgerond. Zodoende is nu het moment aangekomen om terug te kijken op het project op het gebied van Kwaliteit, Geld, Risico, Informatie en Tijd.

Het project is gestart toen de wooncorporatie in 2015 de door hen ingediende bieding bevestigde. Het project is binnen de interne organisatie gestart maar volgde niet meteen het Edam Volendam Ruimtelijk Plan Proces. Na het sluiten van de koopovereenkomst is daarmee een inhaalslag gemaakt, mat name in het kader van participatie.

Projectresultaat

Er zijn 54 sociale huurwoningen opgeleverd met de openbare ruimte. De woningen worden geëxploiteerd door de wooncorporatie.

Kwaliteit

Het project voldoet aan de gestelde voorwaarden die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan dat uw raad heeft vastgesteld op 20 mei 2021. De woningen zijn duurzaam gebouwd. Het bestemmingsplan bevat de bouw van 54 sociale huurwoningen. Deze zijn inmiddels allemaal bewoond. Het ontwerp is mede door middel van participatie met de omwonenden tot stand gekomen. De woningen zijn gasloos. Er zijn (groene) parkeerplaatsen bij het plan gerealiseerd. En een prachtig binnenterrein met een stukje groen en extra bomen.

Financieel resultaat

Het project De Oude Seinpaal is door de gemeente verkocht aan de woningcorporatie voor € 864.000,-. Met dit bedrag is de grondexploitatie geopend. In totaal heeft het bouw- en woonrijp maken van de locatie € 554.000,- gekost. Daarbij zijn € 110.000,- aan plankosten gemaakt. Uiteindelijk is er een



positief resultaat van € 250.000,-. Daarvan is in 2022 en 2023 al een winstneming genomen en zijn deze baten op de bestemde reserve Grondexploitaties gekomen. Voor 2024 wordt de laatste € 90.000,- op deze reserve geboekt.

Risico's

De risico's zijn continue gemonitord en zo veel mogelijk beheerst.

Hoewel er geen financiële kaders zijn vastgesteld, is bij het openen van de grondexploitatie wel een verwacht positief resultaat met uw gemeenteraad gecommuniceerd. In 2021 was het verwachte resultaat € 140.000,-. Door een meevallende aanbestedingsprocedure is het resultaat in 2022 bijgesteld naar € 270.000,-. Het grootste risico dat voortdurend boven het project hing was de indexering van kosten in de woonrijp maak fase. Dit risico heeft zich slechts in beperkte mate voorgedaan, waardoor € 20.000,- meer dan verwacht is uitgegeven op het project.

Organisatie

Na de verkoop van het perceel is het project opgepakt binnen het Programma Projecten (inmiddels Projectenbureau Edam Volendam) met een projectteam en een stuurgroep. De samenwerking met de woningcorporatie is als prettig ervaren. Zij hadden in de eerste instantie wel wat moeite met het uitgebreide participatietraject dat nog gevolgd moest worden. Maar zij hebben dat voortvarend opgepakt. Dat heeft een nieuw ontwerp en het beste resultaat voor de omwonenden opgeleverd. Er zijn daardoor nog vier extra woningen toegevoegd aan het programma. Er zijn geen zienswijzen of bezwaren binnen gekomen tijdens de bestemmingsplanprocedure. De woningcorporatie heeft daarmee voordeel ervaren van het participatietraject. De woningcorporatie is inmiddels volledig om en omarmt het voorgestelde participatietraject volledig.

Informatie

Zoals aangegeven is het participatietraject door de woningcorporatie zorgvuldig opgepakt na het afsluiten van de verkoopovereenkomst. De buurt werd schriftelijk op de hoogte gehouden van de stand van zaken. De woningcorporatie had een vast contactpersoon voor de omwonenden aangesteld. Het college en uw gemeenteraad zijn via de reguliere rapportages en herzieningen van grondexploitaties geïnformeerd over de voortgang van het project.

Planning

De woningen zijn opgeleverd in december 2023 na een bouwperiode van ongeveer anderhalf jaar. Tijdens de laatste fase van de bouw heeft de gemeente in rap tempo het binnenterrein aangelegd. Daardoor konden de huurders vanaf de oplevering meteen hun woning betrekken.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande concluderen wij dat de realisatie van het project succesvol is afgerond. Het traject is volledig naar wens verlopen. De werkwijze met de woningcorporatie is ook ingezet bij andere woningbouwprojecten, waaronder de Maria Goretti Locatie.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,
de secretaris, de burgemeester,

C. Rijnberg

L.J. Sievers



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Deze brief is elektronisch ondertekend en is daarom niet zichtbaar voorzien van een handtekening.