

PROGRAMMA ANNA'S HOEVE

1 juli 2017

1.3
23 CPO vrije sector
- In
aanbouw

2.1
8 vrije kavels
- 6 gerealiseerd
- 2 in aanbouw

2.2
11 EG sociale koop
11 EG vrije sector koop

2.3
onbekend

1.1 & 1.2
29 vrije kavels
- 29 gerealiseerd

1.4 & 1.5
38 sociale huur opgeleverd
- Gooi en Om

1.6
9 EG vrije sector opgeleverd



3.1
17 vrije sector (HSB)
- start bouw
zomer 2017

3.2
6 vrije kavels
- 6 verkocht
- 5 gestart met
bouw

3.3 & 3.4
33 EG vrije sector koop
(Roosdom Tijhuis)
- Start bouw mei
2017

3.5
Appartementen
- Eerste ontwerp
wordt getoetst
- Realisatieovk in
mei getekend
- Hoger beroep,
gemeente in
gelijk gesteld

3.6
School
- start bouw 1 november
2016
- oplevering sept. 2017

5.1
9 CPO vrije sector
(Naerdinksveld)
- Start bouw sept.
2017

5.2
Appartementen
- BPD
- Realisatieovk getekend
juli 2017

5.3
16 twee onder een kap woningen
- BAM
- Realisatieovk getekend
juni 2017
6 vrije kavels
- optie- en koopovk
getekend

Inleiding

Bij besluitvorming over het Masterplan Anna's Hoeve is besloten dat er evaluaties plaatsvinden gedurende het project. De laatste evaluatie heeft plaatsgevonden in 2014. In die evaluatie is fase 1 geëvalueerd. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft opdracht gegeven tot het uitvoeren van een nieuwe evaluatie. De ontwikkelingen in de wijk gaan hard. Er zijn al vier van de vijf fases uitgegeven. De eerste bewoners wonen al bijna twee jaar in de wijk.

Met nog een fase uit te geven, is er weinig ruimte meer voor grote wijzigingen. Deze evaluatie heeft als doel om te beoordelen of er bij de uitgifte van gronden in fase 4 nog (kleine) aanpassingen nodig zijn om de gestelde ambities te verwezenlijken.

In de Nota van Uitgangspunten en het Masterplan voor Anna's Hoeve is vastgesteld dat er 350-650 woningen in Anna's Hoeve worden gebouwd waarvan minimaal 40% grondgebonden is en minimaal 1/3 van het aantal woningen in het sociale segment wordt gerealiseerd. Verder wordt het aan de markt overgelaten om te bepalen waar vraag naar is en wat er gebouwd wordt. Ook het beeldkwaliteitsplan geeft veel vrijheden, waardoor het onzeker is of de gewenste beeldkwaliteit wel wordt bereikt. Wordt Anna's Hoeve de duurzame, groene wijk die we voor ogen hebben?

Het bouwprogramma voor fase 2 en 3 is (grotendeels) bekend. Voor fase 5 zijn de eerste ideeën bekend. Dit geeft per bouwveld nog geen 100% zekerheid, maar hetgeen op dit moment bekend is, ongeacht de status van het plan, is als uitgangspunt genomen bij onderstaande berekeningen

40% grondgebonden

In de Nota van Uitgangspunten is opgenomen dat het woningbouwprogramma in Anna's Hoeve moet bestaan uit minimaal 40% grondgebonden woningen. Als gekeken wordt naar de woningen die nu zijn gebouwd, in aanbouw zijn of waarvan de plannen in voorbereiding zijn, dan ziet het overzicht er als volgt uit.

Bouwveld	Type ontwikkeling	Aantal woningen	Grondgebonden	Status
1.1 en 1.2	Vrije kavels	29	29	Gerealiseerd
1.3	CPO	23	8	In aanbouw
1.4 en 1.5	Corporatie	38	38	Gerealiseerd
1.6	Ontwikkelaar	9	9	Gerealiseerd
2.1	Vrije kavels	8	8	Gerealiseerd
2.2	Ontwikkelaar	22	22	Gerealiseerd
2.3	Onbekend	Onbekend		
3.1	Ontwikkelaar	17	17	In aanbouw
3.2	Vrije kavels	7	7	In aanbouw
3.3 en 3.4	Ontwikkelaar	33	33	In aanbouw
3.5	Ontwikkelaar	55	0	Planvorming
3.6	School	0	0	Gerealiseerd
5.1	CPO	9	9	Planvorming
5.2	Ontwikkelaar	60 *	0	Planvorming
5.3	Vrije kavels	9	9	Planvorming
5.3	Ontwikkelaar	16b	16	Planvorming
Totaal		335	205	
Percentage		100%	61%	

* Voor bouwveld 5.2 wordt op dit moment door de ontwikkelaar gewerkt aan een plan. Vooralsnog gaan zij uit van appartementen en rekenen zij op 50 tot 60 appartementen. In het overzicht hierboven is gerekend met 60 appartementen. Het kan zijn dat dit aantal lager uitvalt.

Op dit moment is 61,2% van de woningen in Anna's Hoeve grondgebonden. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de voorwaarde uit de Nota van Uitgangspunten. Voor fase 4 wordt er op een aantal bouwvelden appartementen gebouwd. De overige velden zijn bestemd voor grondgebonden woningen. Met een inschatting van het aantal appartementen (bestemd voor sociale huur) wordt duidelijk dat ook dan aan de voorwaarde voor 40% grondgebonden wordt voldaan. Voor de uitgifte van fase 4 hoeft er geen aanpassing van de uitgiftestrategie plaats te vinden.

33% sociaal segment

Een tweede uitgangspunt voor de wijk Anna's Hoeve is dat 33% van het aantal woningen in de wijk valt binnen het sociaal segment. Dit betekent voor huur een maximale huurprijs van € 710,- per maand en voor koop een maximale koopprijs van € 210.000,- V.O.N.

De drie corporaties zijn verantwoordelijk voor het realiseren van de sociale huurwoningen in Anna's Hoeve. Zij hebben bij aanvang van de planvoorbereiding alle drie aangegeven graag woningen te willen realiseren in Anna's Hoeve. Gooi en Omstreken heeft in de eerste fase 38 eengezinswoningen gerealiseerd. In fase 4 en op bouwveld 2.3 zijn bouwvelden gereserveerd voor Dudok Wonen en de Alliantie.

Naast sociale huurwoningen zijn er ook sociale koopwoningen gerealiseerd. Sociale koopwoningen worden door ontwikkelaars gerealiseerd. Bij de aanbesteding van enkele bouwvelden wordt de verplichting opgelegd om 50% sociale koop te realiseren. De enige voorwaarden die hierbij wordt gesteld is de maximale koopprijs. Het woonbeleid van de gemeente en de regio geven geen nadere eisen, met betrekking tot doelgroep.

In fase 2 heeft ontwikkelaar Janssen de Jong 11 koopwoningen gebouwd op bouwveld 2.2 met een maximale koopprijs van € 210.000,- V.O.N. De ontwikkelaar heeft zelf bepaald aan wie deze woningen werden toegekend. Voor bouwveld 3.5 is bij de aanbesteding ook aangegeven dat er 50% sociale koop gerealiseerd moet worden. De ontwikkelaar die dit bouwveld gegund heeft gekregen, is van plan om op het bouwveld appartementen te ontwikkelen. Alle appartementen worden doorverkocht aan een beleggingsmaatschappij. De gemiddelde V.O.N. prijs per woning ligt onder €210.000,-. Hiermee voldoen zij strikt genomen aan de voorwaarden voor sociale koop. Echter, er komen geen sociale koopwoningen voor particulieren op de markt. De belegger is van plan om de woningen als middel dure huurwoningen op de markt te brengen. Ook dit is een product waar veel vraag naar is in Hilversum en de regio.

Voor de opgave 33% in het sociaal segment heeft deze laatste ontwikkeling wel consequenties. Op dit moment wordt de sociale opgave nader vorm gegeven. De bandbreedte voor het aantal sociale huurwoningen dat nog nodig is, wordt in een apart voorstel aan het college voorgelegd.

Ontwikkellende partijen

In Anna's Hoeve zijn verschillende partijen aan wie bouwvelden of kavels worden uitgegeven.

- Marktpartijen (ontwikkelaars, ontwikkelende beleggers, ontwikkelende bouwers of combinaties hiervan)
- Particulieren voor particulier opdrachtgeverschap (PO/vrije kavels)
- Particulieren voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)
- Woningbouwcorporaties

In de eerste vier fasen zijn alle partijen aan bod gekomen. Per ontwikkelende partij wordt geschetst hoe de ervaring tot nu toe is geweest.

Marktpartijen

In fase 2, 3 en 5 zijn zes bouwvelden uitgegeven aan ontwikkelaars. De interesse voor de aanbestedingen is groot. Gemiddeld zijn er 15 inschrijvingen per aanbesteding. Veelal zijn het dezelfde partijen die meedoen. De aanbesteding wordt begeleid door AT Osborne. De aanbesteding leidt in de meeste gevallen niet tot bijzonderheden. Slechts bij één bouwveld is er bezwaar gemaakt door een partij die was uitgesloten. Dit heeft geleid tot een hoger beroep, welke heeft gediend op 8 juni j.l. De gemeente is in het gelijk wordt gesteld door het gerechtshof. De overige aanbestedingen (vijf stuks) zijn allen goed verlopen.

Biedingen (maximale prijs losgelaten, biedingen op grondprijs)

Bij de aanbesteding van fase 2 werd een maximale grondprijs gehanteerd. De maximale grondprijs was opgenomen vanwege afzet zekerheid. De grond wordt pas betaald zodra de marktpartij 70% van de woningen verkocht heeft. Een te hoge grondprijs zou voor de gemeente het risico met zich mee kunnen brengen dat de grond uiteindelijk niet wordt afgenomen omdat de woningen niet verkocht worden (te hoge grondprijs wordt verwerkt in de V.O.N. prijs).

Bij deze aanbesteding werd door vijf partijen de maximale grondprijs geboden. Naar aanleiding daarvan is door het college besloten om de maximale prijs los te laten. Wel is besloten een minimale waarborgsom op te nemen. Deze waarborgsom geeft naar verwachting voldoende zekerheid tot daadwerkelijke afname van het bouwveld waardoor het mogelijk is de maximale grondprijs weg te laten.

De aanbesteding van bouwveld 3.3 en 3.4 is de eerste aanbesteding waar de maximale grondprijs is losgelaten. Deze aanbesteding heeft laten zien dat ontwikkelaars bereid zijn hogere grondprijzen te bieden. De aanbesteding heeft een meeropbrengst ten opzichte van de grex 2016 laten zien van 146%. De volgende aanbestedingen van bouwvelden 3.1, 3.5, 5.3 en 5.2 laten elke keer fors hogere biedingen zien dan de minimale grondprijs die wordt meegegeven. De aantrekkende woningmarkt speelt hier zeker een grote rol bij. Het loslaten van de maximale grondprijs heeft een positief effect op de grondexploitatie van Anna's Hoeve.

Plannen (kwaliteit openbaar gebied in relatie tot winstmaximalisatie)

Ontwikkelaars krijgen veel vrijheid binnen Anna's Hoeve. In de bouwvelop worden de voorwaarden uit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan samengevoegd. Het gaat hier om de maximale bouwhoogte, het bouwvlak dat bebouwd mag, de erfafscheidingen en het kleurenpalet. In fase 1 en 2 hebben ontwikkelaars binnen deze kaders mooie projecten ontworpen. Ook in fase 3 worden mooie plannen gemaakt. Wel wordt bij deze fase zichtbaar dat de grenzen van de mogelijkheden binnen de bouwvelop worden opgezocht. Ontwikkelaars zijn bereid een hoge(re) grondprijs te betalen. Bij de planontwikkeling wordt vervolgens gezocht naar winstoptimalisatie, wat soms ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Zo wordt er gezocht naar een minimale openbare ruimte op het bouwveld voor parkeren en ontsluiting.

Leerpunten

- winst maximalisatie door ontwikkelaar kan ten koste gaan van ruimtelijke kwaliteit. Voor fase 4 kan er gekozen worden om hier in de bouwvelop meer eisen aan te stellen. Aanvullende voorwaarden opnemen voor openbaar gebied, zoals een minimale breedte van een weg en afmetingen voor parkeervakken.
- ook kan er gekozen worden om vooraf een verkaveling te maken. Dit gaat echter wel ten koste van de flexibiliteit en dit zal de geboden grondprijs en daarmee de opbrengst in potentie echt drukken. De ontwikkelingen in fase 3 en fase 5 geven geen aanleiding voor dergelijke ingreep.
- Er is veel vraag naar woningen tussen € 250.000,- – € 350.000,-. Aanbesteding geeft geen ruimte om hier op te sturen. Ontwikkelaars bieden hoge grondprijs om de aanbesteding te kunnen winnen. Het is voor een ontwikkelaar eenvoudiger om op een bouwveld een grotere woning te realiseren, met een hogere V.O.N. prijs, dan kleinere woningen.

Het is een veel moeilijkere puzzel om dezelfde hoeveelheid verkoopbaar woonoppervlakte met kleinere woningen in te passen op een bouwveld met een max hoogte van 10,5 meter. Een grotere woning benut de ruimte en de hoogte makkelijker optimaal. Wil je de vraag naar middensegment woningen bedienen, dan zou je dat in je aanbesteding mee kunnen nemen.

Particulier Opdrachtgeverschap

Interesse

In elke fase is er een bouwveld bestemd voor uitgifte van vrije kavels. In fase 2 is er een bouwveld met acht vrije kavels, in fase 3 en 5 zijn er bouwvelden met beide zes vrije kavels.

Elk jaar gaan de vrije kavels in oktober in de verkoop. De start van het verkoopproces begint voor de zomervakantie met het publiceren van de verkoopdocumentatie op de website van Anna's Hoeve gevolgd door een informatiemarkt in september. Dit geeft potentiële kopers de mogelijkheid om zich goed voor te bereiden en om alle vragen te stellen aan de gemeente. In oktober start de officiële verkoop via de website van Anna's Hoeve.

Biedingen

Op 9 juni 2015 heeft het college besloten om de vrije kavels per opbod te verkopen. Dit betekent dat kopers een bod uitbrengen op een vrije kavel

De kavels worden verkocht door middel van een biedingssysteem. Hierbij heeft iedere kavel een aangegeven minimum kavelprijs. Hieronder staan de stappen van dit biedingssysteem. Omwille van de leesbaarheid wordt in onderstaande stappenplan gesproken over 'koper'.

- Op een vooraf vastgestelde datum en tijdstip opent, via de website www.annas-hoeve.nl, de inschrijving voor biedingen op één of meerdere kavels. Per kavel komt er een biedingsknop in beeld.
Een bieding op een kavel vóór deze datum is niet mogelijk.
- De koper kan op maximaal drie verschillende kavels een bieding uitbrengen. Per bieding dient er een apart biedingsformulier te worden ingevuld. De koper kan bieden op de kavelprijs per vierkante meter inclusief BTW. De bieding moet hoger liggen dan de aangegeven minimum kavelprijs.
- De koper ontvangt per e-mail een bevestiging van de uitgebrachte bieding, inclusief datum en tijdstip van de bieding.
- Biedingen die zijn uitgebracht door andere geïnteresseerde kopers zijn niet zichtbaar.
- De koper kan gedurende de gehele openstelling van de biedingsperiode nieuwe biedingen uitbrengen op de kavel(s) waarop hij al eerder heeft geboden. Dit geeft de koper de mogelijkheid om tijdens de openstelling van de biedingen zijn bod te verhogen. Alleen het laatst uitgebrachte bod met de daarbij behorende datum en tijdstip is geldig.
- De biedingstermijn sluit een week na de openingsdatum.

Door kopers vooraf ruim de tijd te geven om zich op hun bod voor te bereiden en duidelijk te communiceren over het biedingssysteem zien we dat er weloverwogen biedingen binnen komen.

Gemiddeld genomen is er voor fase 3 11% meer geboden op de minimale grondprijs, voor fase 5 lag dit percentage op bijna 5%. In fase 5 waren de kavels beduidend groter, iedere euro meer per vierkante meter verdisconteert zich snel in een hoge totale grondprijs voor de kavel.

Kopers weten goed de weg te vinden via het biedingssysteem, ze kunnen de kavel naar zich toe halen door een hoger bod uit te brengen.

Als een koper niet hoger dan de aangegeven minimum kavelprijs willen bieden, kan hij/zij zich inschrijven voor de wachtlijst.

Als een kavel op grond van de biedingen niet wordt verkocht, zullen kopers op de wachtlijst worden benaderd. De wachtlijst gaat twee werkdagen na het sluiten van het biedingssysteem open. Ook dit gebeurt online via de website van Anna's Hoeve.

Plannen

Iedere kavel krijgt een eigen kavelpaspoort. Deze geeft een samenvatting van de spelregels weer uit onder andere het bestemmingsplan, masterplan en beeldkwaliteitsplan. Het kavelpaspoort is op sommige punten strenger dan het geldende bestemmingsplan. Het kavelpaspoort dient als toetsingskader voor de haalbaarheidstoets.

Bij de ontwikkeling van fase 1 en 2 is geconstateerd dat kopers grote woningen neer zetten op de volle breedte van het bouwvlak. Bij de eerste twee fases was de afstand tussen het bouwvlak en de erfgrens één meter. Vanaf fase 3 is deze afstand verruimd naar twee meter. Op deze manier creëer je meer lucht tussen de woningen. Deze wijziging is doorgevoerd in het kavelpaspoort.

Communicatie

Per fase wordt er voor de kopers een kennismakingsavond en een ontwerpatelier georganiseerd. Op deze manier leren zij hun toekomstige burens in een vroeg stadium kennen.

Tijdens het ontwerpatelier presenteren zij hun plannen aan elkaar en bespreken hun individuele plan met de stedenbouwkundige van de gemeente of met een stedenbouwkundige van bureau de Zwarte Hond (opsteller masterplan). Via een afgeschermd gedeelte op de website van Anna's Hoeve vinden kopers elkaar via de online koperscommunity. Deze community wordt door de gemeente gebruikt als communicatiekanaal richting kopers.

CPO

Interesse

Naast particulier opdrachtgeverschap worden er ook bouwvelden uitgegeven voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Voor deze bouwvelden kan een particulier zich inschrijven/aanmelden bij de gemeente. Daarna start de groepsvormingsfase (3 maanden) onder begeleiding van een adviseur van de gemeente. Aan het einde van de drie maanden wordt er een vereniging gevormd. Deze vereniging doorloopt het proces waarbij ze komen tot een ontwerp van de woningen. Als het voorlopig ontwerp positief getoetst is door de gemeente, gaat de vereniging over tot ondertekening van de koopovereenkomst. Als de omgevingsvergunning onherroepelijk is, koopt de vereniging als collectief het bouwveld van de gemeente.

In fase 1 is het eerste CPO project van Anna's Hoeve gestart. Voor fase 2 is er geen bouwveld toegewezen. Voor het bouwveld in fase 3 hebben zich geen geïnteresseerden gemeld waardoor dit bouwveld aan een andere ontwikkelende partij is uitgegeven. Wel heeft er zich een groep gemeld die interesse had in een bouwveld in fase 5. Aangezien het wenselijk werd geacht om initiatieven uit de samenleving te faciliteren heeft het college besloten om een bouwveld in fase 5 te bestemmen voor een CPO groep. Voor dit bouwveld is een nieuwe procedure gestart om een CPO groep samen te stellen. De CPO groep die zich had gemeld heeft zich daarvoor kunnen inschrijven maar andere geïnteresseerden hebben ook de gelegenheid gekregen zich in te schrijven (conform vastgesteld uitgifteprotocol). Met een groep van 17 huishoudens is gestart met het proces om tot een vereniging te komen. Uiteindelijk is hier een vereniging uit ontstaan van negen huishoudens die deels bestaat uit leden van de groep die hun interesse kenbaar hadden gemaakt en deels uit nieuwe mensen die zich individueel hebben aangemeld bij de gemeente.

Plannen

De twee CPO groepen zijn zeer verschillend van elkaar. De Almansweide (fase 1) is ontstaan vanuit een ideologie op het gebied van duurzaamheid. Deze vereniging vindt elkaar in deze gezamenlijke visie. Het plan is zeer duurzaam, de woningen worden CO2 neutraal. Ze zijn gasloos en voorzien door middel van warmtepompen in hun eigen warmtevoorziening.

Ook de binnentuin, welke vrij toegankelijk moet zijn voor voetgangers, wordt duurzaam ingericht. Hierbij wordt gekeken naar de omliggende openbare ruimte.

CPO Naerdinksveld (fase 5) is een vereniging met leden die allen een eigen huis willen bouwen en de gezamenlijkheid bij deze groep zit hem in het afstemmen van het ontwerp op dat van de burens. Bij deze CPO is er ook geen sprake van een gezamenlijke tuin of community-gedachte. De woningen worden allen verschillend. De gezamenlijkheid zit in het materiaal en kleur van het dak. Het proces van Naerdinksveld loopt tot nu toe zeer soepel. De verwachting is dat er in het najaar van 2017 gestart kan worden met de bouw.

Voor de laatste fase wordt geen bouwveld meer gereserveerd voor CPO. De beide CPO projecten hebben laten zien dat het een langdurig traject is, wat relatief veel tijd kost voor de gemeente. Voor de laatste fase wordt gekozen om de grond uit te geven aan ontwikkelaars, corporaties en voor vrije kavels.

Corporaties

Met drie corporaties uit Hilversum zijn afspraken gemaakt over de bouw van sociale huur woningen in Anna's Hoeve. Uitgangspunt voor Anna's Hoeve is dat 33% van het totaal aantal woningen gebouwd wordt in het betaalbare koop- en huursegment. Een deel van deze woningen wordt gebouwd door de corporaties. Met de drie corporaties worden afspraken gemaakt over de hoeveelheid woningen die zij bouwen en op welke bouwvelden.

Gooi en omstreken heeft in de eerste fase 38 eengezinswoningen gebouwd. Deze woningen zijn in september 2016 opgeleverd. De interesse voor deze woningen was enorm.

In fase 4 en voor bouwveld 2.3 wordt met Dudok Wonen en de Alliantie gekeken naar welke bouwvelden geschikt zijn en hoeveel woningen er gebouwd moeten worden. Nu er steeds meer bouwvelden bebouwd zijn of in voorbereiding zijn, wordt duidelijk hoeveel woningen er ongeveer gebouwd gaan worden in Anna's Hoeve. Hierdoor kan berekend worden hoeveel huurwoningen er nodig zijn om het percentage van 33% sociaal te halen.

Openbare ruimte

Om de wijk aantrekkelijk te maken en de verkoopbaarheid te vergroten is besloten de openbare ruimte in te richten voordat de woningen zijn gebouwd. De groenstructuur en de berg in het noordelijk deel zijn al ingericht en te gebruiken. Dit heeft als effect dat mensen goed kunnen zien hoe de wijk er uit komt te zien. Zodra er woningen worden opgeleverd, kunnen bewoners direct gebruik maken van het park om hen heen. Dit wordt door de bewoners van Anna's Hoeve zeer positief ervaren. De padenstructuur en de berg Anna's Hoeve worden veelvuldig gebruikt door wandelaars, fietsers en sporters. Door de groenstructuur in zo een vroeg stadium in te richten, wordt voorkomen dat Anna's Hoeve een kale nieuwbouwwijk oogt. Ook voor het zuidelijk deel wordt de groenstrook ingericht alvorens de woningen worden gebouwd. Hier wordt in najaar 2017 mee begonnen.

In de groenstroken zijn plekken gereserveerd als zogenoemde 'verblijfsplekken'. Samen met bewoners van Anna's Hoeve worden voor deze plekken plannen gemaakt voor de inrichting. Er worden speelplekken ingericht voor verschillende leeftijdsgroepen en de mogelijkheden voor sporten worden verder uitgebreid. De definitieve vormgeving van deze plekken vindt in het najaar van 2017 plaats.

Om het duurzame karakter van de wijk te benadrukken worden er in de openbare ruimte twee laadpalen voor elektrische auto's geplaatst. Gebruikelijk is om laadpalen te plaatsen nadat er een aanvraag is ingediend door een gebruiker. In het geval van Anna's Hoeve worden, bij wijze van proef, samen met MRA-electric twee palen geplaatst om bewoners te stimuleren elektrisch te rijden. De verwachting is dat er in de toekomst meer laadpalen geplaatst kunnen worden.

Duurzaamheid

De ambitie van de gemeente is altijd geweest om van Anna's Hoeve een duurzame wijk te maken. Bij het maken van het masterplan was duurzaamheid een belangrijke voorwaarde. Door de opzet van de wijk en de inrichting van het openbaar gebied is er een duurzame wijk ontstaan. Daarnaast wordt sterk ingezet om duurzaamheid te stimuleren bij toekomstige bewoners. Hiervoor zijn maatregelen genomen, zoals het opstellen van een informatiebrochure, het aanstellen van een duurzaamheidsadviseur en een duurzaamheidslening voor particulieren bouwers.

GPR

Om de duurzaamheid van de wijk te toetsen hebben we de methode '*Gemeentelijke Prestatie Richtlijn*', oftewel 'GPR duurzame stedenbouw' toegepast. Uit de GPR blijkt dat Anna's Hoeve zeer hoog scoort op duurzaamheid, namelijk een 8,5 (op een schaal van 1 tot 10). De toetsing omvat de thema's Energie, Ruimtelijke inrichting, Gezondheid, Gebruikerskwaliteit en Toekomstwaarde. Dit bevestigt het beeld van Anna's Hoeve als een duurzame, groene wijk.

Duurzaamheidsmaatregelen

Op 8 oktober 2014 heeft de gemeenteraad de Verordening stimuleringslening klimaatneutraal bouwen Anna's Hoeve vastgesteld. Deze stimuleringslening biedt particulieren in Anna's Hoeve de mogelijkheid om tegen een lage rente geld te lenen bij de gemeente voor het financieren van duurzaamheidsmaatregelen.

De afgelopen jaren hebben in totaal drie mensen interesse getoond in de lening. In fase 1 hebben twee bewoners belangstelling getoond voor de stimuleringslening klimaatneutraal bouwen Anna's Hoeve en een aanvraag ingediend. Eén van de bewoners heeft gebruik gemaakt van de lening en is daar zeer tevreden over. De andere bewoner heeft zich teruggetrokken met als reden dat de duurzame maatregelen met de hypotheek meegefinancierd kan worden, de hypotheekrente laag is en het administratief eenvoudiger is om van één aanbieder gebruik te maken.

In fase 2 heeft één bewoner informatie opgevraagd over de lening maar uiteindelijk besloten geen gebruik te maken i.v.m. de extra kosten voor duurzame maatregelen.

In fase 3 en 5 is er (nog) geen belangstelling geweest voor de lening.

De lening heeft daarmee niet het gewenste effect. Dit wordt mede veroorzaakt door de lage hypotheekrente. Kopers kunnen eenvoudig extra geld voor duurzaamheidsmaatregelen meefinancieren in hun eigen hypotheek. De beoogde meerwaarde van de Verordening Stimuleringslening Klimaat neutraal bouwen Anna's Hoeve wordt hiermee niet gehaald. Een voorstel om de lening op te heffen wordt voorbereid en separaat in besluitvorming gebracht.

Naast een duurzaamheidslening is er een duurzaamheidsadviseur beschikbaar. Kopers van vrije kavels en CPO-leden kunnen kosteloos gebruik maken van het spreekuur van deze adviseur. De duurzaamheidsadviseur kan kopers in een vroeg stadium van het ontwerpproces adviseren over mogelijke duurzaamheidsmaatregelen. Dit gaat over warmtepompen, zonnepanelen, nul op de meter etc. Meer dan 50% van de vrije kavels kopers en beide CPO verenigingen hebben tot nu toe gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. De ervaringen van kopers zijn zeer positief, zij verwerken de adviezen in het ontwerp van hun woning. De inzet van de duurzaamheidsadviseur levert duurzamere woningen op.

Elk jaar organiseert het projectteam Anna's Hoeve voor de kopers van de vrije kavels en CPO-leden een excursie naar het Innovatiecentrum Duurzaam Bouwen in Rotterdam. Hier wordt goed gebruik van gemaakt, kopers raken hierdoor geïnspireerd om duurzaam te bouwen.

Aardgasloos fase 4

In 2050 worden alle woningen afgesloten van het aardgas. Voor nieuwbouw woningen geldt dat zij vanaf 2020 niet meer aangesloten worden op het aardgas. Om hier op in te spelen en van Anna's Hoeve een nog duurzamere en toekomstbestendige wijk te maken, is besloten om voor de laatste fase van Anna's Hoeve (fase 4) geen opdracht te geven tot het aanleggen van aardgas. Deze fase wordt daarmee aardgasloos. De ontwikkelaars, kopers vrije kavels en CPO-leden in fase 5 worden verleid om ook aardgasloos te gaan bouwen.

Zonnepanelen op bufferbak

Om de duurzaamheid van Anna's Hoeve te versterken worden er op de bufferbak van de rioolwaterzuiveringsinstallatie zonnepanelen geplaatst. De gemeente realiseert de aanleg van zonnepanelen op een nog te plaatsen draagconstructie op de bufferbak. Hiermee wordt de ruimte van de bufferbak dubbel gebruikt. In totaal kunnen hier 1690 panelen worden geplaatst. Het doel is om de zonnepanelen (exclusief bufferbak en draagconstructie) later te verkopen aan energiecoöperatie HilverZon. Wijkbewoners kunnen zich bij HilverZon aansluiten. De zonnepanelen staan daarmee niet op hun eigen woning maar middels een opstalrecht op de bufferbak.

Naast de bufferbak is het plan ook om op het naastgelegen retentieveld zonnepanelen te plaatsen. Het retentieveld is 1,3 hectare groot en biedt ruimte voor plaatsing van minimaal 4.300 en maximaal 6.500 zonnepanelen (afhankelijk van de te kiezen draagconstructie). Vanwege de omvang is een relatief grote financiële investering nodig om de ruimte boven het retentieveld te ontwikkelen tot een volwaardige zonneweide. Voor deze planontwikkeling wordt een openbare aanbesteding georganiseerd.

Communicatie

Voor de communicatie over de wijk Anna's Hoeve worden verschillende middelen gebruikt. Het project heeft een eigen website, waar alle informatie over de wijk te vinden is. Ook uitgifte van nieuwe bouwvelden of vrije kavels wordt op deze site gemeld.

Daarnaast worden er digitale nieuwsbrieven gemaakt. Geïnteresseerden kunnen zich hiervoor aanmelden via de website. De nieuwsbrief komt uit op het moment dat er nieuws te melden is. Gemiddeld is dit elke vier tot zes weken.

Via Facebook en Twitter worden ontwikkelingen in Anna's Hoeve ook gedeeld. Via deze kanalen kan er ook op een laagdrempelige en relatief snelle manier gereageerd worden op vragen en opmerkingen van bewoners en geïnteresseerden.

Van de voortgang van de bouw worden regelmatig foto's en filmpjes gemaakt. Deze worden gebruikt voor op de website, op social media en voor andere publicaties.

De verkoop van vrije kavels wordt gepromoot door middel van verschillende advertenties. Deze worden geplaatst in regionale dagbladen, Kaveltijdschriften, reclame borden in de stad en op digitale schermen in de stad.

In het clubgebouw van de scouting Heidepark, gevestigd aan de Weg over Anna's Hoeve, is sinds twee jaar het informatiecentrum Anna's Hoeve gevestigd. Elke tweede donderdag van de maand is het informatiecentrum geopend. De projectleider, adviseur vrije kavels en de projectassistent zijn daar aanwezig om vragen van geïnteresseerden, kopers of bewoners te beantwoorden. Het informatiecentrum was het eerste 1.5 jaar geopend van 16.00 tot 20.00. Gebleken is dat de meeste mensen tussen 17.00 en 19.00 bij het info centrum langs komen. Besloten is om de openingstijden daarop aan te passen. Het informatiecentrum wordt goed bezocht. Het blijkt een goede manier om geïnteresseerden de laatste informatie te kunnen geven over het project.

Financiën

Bijzonderheden aan inkomsten kant en uitgaven kant

- Opbrengsten; naar aanleiding van de verkoopresultaten van bouwvelden 3.3/3.4, 3.2 en 3.5 in 2016 is de minimale grondprijs voor dit soort bouwvelden (aan ontwikkelaars) in de nieuwe grondexploitatie 2017 verhoogd. Dit jaar zijn de bouwvelden 5.3 en 5.2 aangeboden. Het voorlopige verkoopresultaat is alleen al over deze bouwvelden ruim € 3,6 miljoen meer dan het (verhoogde) minimale resultaat zoals opgenomen is in grondexploitatie 2017.
- Kosten; we lopen af en toe tegen niet geraamde meerkosten aan, aan de andere kant lijken we nog steeds (aangebestedings-)voordelen ten opzichte van de kostenramingen te behalen. De verwachting is zeker dat we aan de kostenkant in totaal binnen budget blijven.
- De marge tussen de minimaal verwachte opbrengsten uit de grondexploitatie 2017 en de resultaten die we nu halen is dermate groot dat we in ieder geval de minimale verwachting niet naar beneden hoeven bij te stellen nu we fase 4 aardgasloos gaan bouwen.
- Er liggen nog hogere meeropbrengsten in het verschiet. Deze zijn in hoge mate afhankelijk van de hoeveelheid sociale huurwoningen in fase 4 en de invulling van bouwveld 2.3.

Conclusie

De ontwikkeling van Anna's Hoeve gaat zeer voorspoedig. De evaluatie laat zien dat grote wijzigingen in uitgiftebeleid niet nodig zijn. Met de aantrekkende markt is er volop interesse van ontwikkelaars en particulieren voor het realiseren van woningen in Anna's Hoeve. Financieel gaat het voorspoedig met het project. De verkoop van grond aan ontwikkelaars levert ten opzichte van het minimale resultaat een ruimte meeropbrengst op.

Voor de laatste fase zal bij de verkaveling worden overwogen om meer voorwaarden voor het openbaar gebied op te nemen. Dit om te voorkomen dat er teveel wordt ingeboet aan ruimtelijke kwaliteit.