

Collegebericht

Weeknummer: 51



Datum vergadering	9-12-2014	Ambtenaar	A. Ankoné
Registratienummer	Bbr14.0072	Telefoonnr.	025556 7439
Portefeuillehouder(s)	R. Vennik	E-mailadres	AAnkone@Velsen.nl
Bijlagen			

Onderwerp: Pilot Kleinschalig Opdrachtgeverschap

Geachte leden van de raad,

In het kader van de actieve informatievoorziening berichten wij u het volgende:

In het college van 9 december heeft het college van B&W ingestemd met het Plan van Aanpak Kleinschalig Opdrachtgeverschap (zie bijlage). Deze pilot houdt in dat de gemeente in 2015 kavels in de markt gaat zetten voor kleinschalig opdrachtgeverschap. Dit betekent in eerste instantie grondkavels en kluskavels in de verkoop zetten zodat particulieren hun eigen woning kunnen bouwen of klussen met zoveel mogelijk vrijheid. Via dit bericht willen wij u hier verder over informeren.

Wat is Kleinschalig Opdrachtgeverschap?

Kleinschalig Opdrachtgeverschap (hierna KO) houdt in dat een bouwplan zoveel mogelijk wordt gerealiseerd onder zeggenschap en invloed van de toekomstige gebruikers. Per ontwikkeling kan KO op verschillende manieren worden ingevuld. De individuele bewoner of ondernemer kan de eindgebruiker zijn, maar kan of moet zich in sommige situaties verenigen in een collectief. Zo'n collectief kan zich ook weer in meer of mindere mate laten (bege)leiden door een ontwikkelaar. Bij KO kan de gemeente de grond of het gebouw aan de individuele particulier, het collectief of de ontwikkelaar uitgeven. Er zijn verschillende typen KO te benoemen. De verschillende typen onderscheiden zich van elkaar naar de mate van invloed en betrokkenheid van de genoemde deelnemers op de locatieontwikkeling.

Bij KO stelt de gemeente kavelpaspoorten op waarin de regels staan waar de zelfbouwers zich aan moeten houden. Van belang is om zo min mogelijk regels te bepalen, zodat er zoveel mogelijk vrijheid is voor de particulieren die hun eigen woning gaan bouwen of klussen.

Pilot KO in Velsen

De woningbouwmarkt verschuift de afgelopen jaren van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte markt. Meer dan in het verleden moet de bouwwereld inspelen op de wensen en behoeften van de consument. Deze ontwikkeling is door de economische crisis versterkt. Grootschalige gebiedsontwikkelingen waarbij ontwikkelaars de voortrekkersrol op zich nemen vinden minder plaats. Om de vraag van particulieren zo goed mogelijk te bedienen en om de bouwstroom in de gemeente op gang te houden zijn de mogelijkheden van 'Kleinschalig Opdrachtgeverschap' verkend. Dit heeft geresulteerd in een pilot KO.

GEMEENTE VELSEN

Algemene doelen van de pilot KO in Velsen zijn:

- het realiseren van ander type woningaanbod;
- het opzetten van een andere manier van ontwikkelen woningbouw;
- het verkopen van kavels in 2015;
- het op gang brengen van de woningbouwproductie;
- het streven naar een voor de gemeente minimale saldoneutrale ontwikkeling;
- het ontwikkelen van gemeentelijke grondlocaties en vastgoed.

Geschikte gemeentelijke grondlocaties en gebouwen voor zelfbouw en kluswoningen worden geïnterviewd en onderzocht.



Planning

De huidige planning van de pilot richt zich op start verkoop van de kavels eind 2015.

Begin 2015 wordt eerst gestart met locatie-onderzoek. Als de locaties zijn vastgesteld volgt de fase van productontwikkeling. In deze fase worden de regels voor zelfbouw bepaald en verwerkt in een kavelpaspoort. Ook worden de brochure, website, benodigde overeenkomsten etc. opgesteld. In deze fase wordt daarnaast gecommuniceerd over de plannen met de buurt.

Als de productontwikkeling is afgerond kan worden gestart met de marketing. De kavels moeten in de markt worden gezet via website en bouwboarden, brochures etc. De marketing richt zich op de klanten en partijen die de klant ondersteunen zoals architecten, makelaars, banken, bouwers en ontwikkelaars.

Tijdens de verkoopperiode moet ook worden gestart met het bouw- en klusrijp maken van de locaties. Van belang is in deze fase ook de begeleiding van de zelfbouwers en klussers met betrekking tot de overeenkomsten en de omgevingsvergunningprocedures.

Om de kans van slagen zo groot mogelijk te maken is het van belang dat zowel de inhoud als het proces zeer zorgvuldig wordt voorbereid. Wij houden u op de hoogte van de voortgang van de pilot.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Velsen