

RAADSVORSTEL



D16.012969

DATUM 19 december 2016
AGENDAPUNT 3.05.
ONDERWERP Krediet voor 4 huurwoningen oude locatie Langereisschool aan de Noorddijkerweg Ursem
PORTEFEUILLEHOUDER K. Knijn
PROGRAMMA / Wonen en Ondernemen/woningbedrijf
BELEIDSVELD
ZAAKNUMMER ZK16003144

INLEIDING De oude locatie van de Langereisschool aan de Noorddijkerweg in Ursem is na sloop vrijgekomen voor een woningbouwontwikkeling. Er is een stedenbouwkundig plan gemaakt voor maximaal 3 vrijstaande woningen en 4 levensloopbestendige woningen. De levensloop- bestendige woningen zijn zeer geschikt voor het woningbedrijf.

KADER Dit plan past binnen het beleid zoals vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie en het plan van aanpak voor de taakstelling huisvesting vergunninghouders.

VOORSTEL Wij vragen een krediet van € 685.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop van 4 levensloopbestendige huurwoningen voor het woningbedrijf op de oude locatie van de Langereisschool aan de Noorddijkerweg in Ursem.

ONDERBOUWING Eind 2014 is de oude Langereisschool gesloopt. Op de vrijkomende locatie is een woningbouwontwikkeling voorzien. Bij de kredietaanvraag voor ontwikkeling van deze locatie in de raad van 23 februari 2015 is aangegeven dat één partij een bouwinitiatief heeft voorgesteld waarin het college zich kon vinden. In het vervolgoverleg met Quartet-Projecten is de weg in gestoken om alle woningen volgens het Ewoningconcept te ontwikkelen met de organisatiestructuur Ewoning Noord-Holland. Het Ewoningconcept wordt gebouwd volgens het passiefhuis-principe: winddicht, koudebrugvrij en met drievoudig glas. Stevige betonnen gevels met EPS isolatie (passief bouwblok). Alle energie die een Ewoning gebruikt is elektrische energie. De elektrische energie kan worden opgewekt met de gepatenteerde 2Dutch Windmill® of met zonnepanelen.

De 4 levensloopbestendige woningen zijn ontworpen conform het programma van eisen van het woningbedrijf. De levensloopbestendige woningen worden gebouwd op basis van het Ewoning concept inclusief toepassing van de 2Dutch Windmill®. Uitgangspunt zijn energieneutrale woningen, zonder gasaansluiting en een EPC van 0. Energieneutraal wil zeggen dat er net zoveel energie wordt opgewekt als nodig is voor ventilatie, verwarming en warm water gebaseerd op een tweepersoons huishouden. Met de aankoop deze woningen neemt u een voorbeeldfunctie aan voor de bouw van zeer duurzame woningen.

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)



Tijdens de informatieavond in uw raad van 7 oktober 2015 is er gepleit voor een (nog) actievere rol van het woningbedrijf. Daarnaast is in het Plan van Aanpak voor de taakstelling huisvesten vergunninghouders de ambitie neergelegd om de sociale huurwoningvoorraad te verruimen. Door de aankoop van de 4 huurwoningen kunnen op korte termijn nieuwe woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad van het woningbedrijf.

De totale investering is gemiddeld per woning € 171.300 inclusief BTW, grond, erfafscheiding langs de Noordijkerweg, externe bouwbegeleiding en onvoorzien. Bij een gemiddelde huur van € 630,00 per maand leidt dit tot een kostendekkende exploitatie binnen de sociale doelstellingen van ons woningbedrijf. Bij de exploitatie is de huurdersheffing meegerekend.

FINANCIEN De investering wordt geactiveerd en afgeschreven in 50 jaar.

RISICO Indien de welstandcommissie het ontwerp van de levensloopbestendige woningen bekritiseert, kunnen de bouwkosten hoger worden wanneer aan de wens van de welstandcommissie moet worden voldaan.

COMMUNICATIE In het Koggenieuws wordt de ondertekening van de ontwikkelovereenkomst met Ewoning kenbaar gemaakt dat gemeente Koggenland investeert in zeer duurzame woningen voor het woningbedrijf.

Datum college: 15 november 2016

Burgemeester en wethouders van Koggenland.