

# RAADSVOORSTEL



DATUM 2 oktober 2023  
DOCUMENTNUMMER 23.0001016  
ZAAKNUMMER ZK23001876  
PORTEFEUILLEHOUDER B. Krijnen  
PROGRAMMA Programma III: Wonen & Ondernemen  
BELEIDSVELD Woningbedrijf  
ONDERWERP RV Nieuwbouw 6 sociale huurwoningen, onderdeel van nieuwbouw De Tuinen deel 2 te Ursem

AANLEIDING Vanuit de door u in 2019 goedgekeurde 'Transformatieopgave Woningbedrijf Koggenland' heeft het woningbedrijf Koggenland de ambitie om voor 2033 door te groeien naar 850 woningen in de gemeente Koggenland.

In het woningbouwprogramma De Tuinen zijn 6 sociale huurwoningen opgenomen. De huurwoningen maken onderdeel uit van de bouw- en ontwikkelopdracht De Tuinen, welke later dit jaar wordt aanbesteed. De Tuinen bestaat uit deelplan A en deelplan B. Deelplan B betreft de nieuwbouw van 6 sociale huurwoningen.

Om deze 6 sociale huurwoningen in 2024/2025 af te kunnen nemen heeft het woningbedrijf Koggenland uw goedkeuring nodig.

KADER Transitieopgave Woningbedrijf Koggenland & Professionalisering Cluster Vastgoed

WIJ STELLEN VOOR

1. In te stemmen met het afnemen van 6 huurwoningen, deelplan B, binnen het woningbouwprogramma De Tuinen in Ursem.
2. Een krediet van € 1.848.000 beschikbaar te stellen voor het afnemen van de 6 huurwoningen.
3. In te stemmen met de onrendabele top ad- € 480.000 en deze te dekken door een jaarlijkse onttrekking vanuit de exploitatiebegroting. Dit betreft een bedrag van ca. € 9.600 per jaar en een rekenperiode van vijftig jaar.
4. De structurele afschrijvingslast € 22.080 te dekken vanuit de exploitatiebegroting van het woningbedrijf Koggenland.
5. De begroting 2024 en meerjarenbegroting dienovereenkomstig te wijzigen.

BEOOGD RESULTAAT Het beschikbaar stellen van de benodigde middelen om in 2024/2025 de 6 huurwoningen De Tuinen te Ursem af te nemen. En dat de ontwikkeling en bouw van deze huurwoningen mee kan worden genomen in de aanbesteding woningbouwprogramma De Tuinen.

ONDERBOUWING

1. In te stemmen met het afnemen van 6 huurwoningen, deelplan B, binnen het woningbouwprogramma De Tuinen in Ursem.

Vanuit de 'Transformatieopgave Woningbedrijf Koggenland' heeft het woningbedrijf Koggenland de ambitie om voor 2033 door te groeien naar 850 woningen in de gemeente Koggenland. Op dit moment bezit het woningbedrijf Koggenland 803 woningen.

In samenwerking met een architectenbureau heeft het woningbedrijf Koggenland het ontwerp, het programma van eisen en de marktconforme bouwsomma opgesteld voor 6 sociale huurwoningen. Deze stukken zijn een onderdeel van de aanbesteding voor de ontwikkelopdracht van de Tuinen in Ursem.

2. Een krediet van € 1.848.000 beschikbaar te stellen voor het afnemen van de 6 huurwoningen.

De marktconforme bouwsomma voor het realiseren van de 6 huurwoningen, inclusief: onderzoeken, ontwikkeling, vergunningen en nuts aansluitingen bedraagt € 1.417.000 De aankoop grond bedraagt € 264.000 De begeleidingskosten en onvoorziene kosten bedragen € 167.000.

3. In te stemmen met de onrendabele top ad.€ 480.000 en deze te dekken door een jaarlijkse onttrekking vanuit de exploitatiebegroting. Dit betreft een bedrag van ca. € 9.600 per jaar en een rekenperiode van vijftig jaar.

Uitgaande van een investering van € 1.848.000 een grondwaarde van € 264.000 en een gemiddelde huurprijs van € 742,25 /woning kan de onrendabele top worden berekend. De onrendabele top is dat deel van de investering dat aan de einde van de looptijd theoretisch niet kan worden terugverdiend. De berekende onrendabele top bedraagt € 480.000 (€ 80.000 per woning).

De onrendabele toppen komen ten laste van de exploitatiebegroting van het woningbedrijf Koggenland.

4. De structurele afschrijvingslast € 22.080 te dekken vanuit de exploitatiebegroting van het woningbedrijf Koggenland.
5. De begroting 2024 en meerjarenbegroting dienovereenkomstig te wijzigen.

**KANTTEKENINGEN** De aannemer moet binnen het project De Tuinen de geprogrammeerde 6 huurwoningen, nl. deelplan B, ontwikkelen en bouwen voor een vaststaand bedrag. Met de huidige prijsfluctuaties in de bouw zou dit een extra risico voor de aannemer opleveren. Dit risico voor de aannemer lijkt ons op dit moment inpasbaar.

**FINANCIËN** Met de meerjarige nieuwbouwinvesteringen, nodig voor de groei ambitie uit de Transformatieopgave Woningbedrijf Koggenland is al rekening gehouden in de meerjarenbegroting.

De huurinkomsten en onderhoudskosten voeren we per 2024 op in de (meerjaren)begroting van het woningbedrijf.

## RAADSVORSTEL (VERVOLG)



DUURZAAMHEID De woningen voldoen aan het huidige bouwbesluit en worden niet meer op gas aangesloten.

ALTERNATIEVE  
MOGELIJKHEDEN N.v.t.

PACT VAN  
WESTFRIESLAND N.v.t.

COMMUNICATIE Het team Vastgoed en Projecten wordt geïnformeerd over de uitkomst.

VERVOLG Het team projecten krijgt opdracht om dit onderdeel op te nemen in haar uitvraag.

BIJLAGEN N.v.t.

Datum college: 29 augustus 2023

Burgemeester en wethouders van Koggenland.