

# RAADSVOORSTEL



DATUM 17 juli 2023  
DOCUMENTNUMMER 23.0000680  
ZAAKNUMMER ZK23000314  
PORTEFEUILLEHOUDER R. van Dolder  
PROGRAMMA Programma III: Wonen & Ondernemen  
BELEIDSVELD Grondbedrijf  
ONDERWERP RV Voorbereidingskrediet Project Flexwonen gemeente Koggenland.

AANLEIDING In het coalitieakkoord Luisteren, Denken, Durven en Doen, in alle dorpen, 2022 – 2026 en in ons College Uitvoeringsprogramma 2022-2026, gemeente Koggenland is opgenomen dat als toevoeging op de woningvoorraad wordt gestreefd naar de realisatie van 120 flexwoningen verdeeld over twee locaties. Via dit raadsvoorstel wordt aan u voor een locatie , in Avenhorn-De Goorn , voor de realisatie van 60 flexwoningen, een voorbereidingskrediet aangevraagd.

KADER

- College Uitvoeringsprogramma 2022-2026, gemeente Koggenland

WIJ STELLEN VOOR

1. In te stemmen met een voorbereidingskrediet voor de realisatie van 60 flexwoningen tot een bedrag van € 205.000.
2. Het voorbereidingskrediet in te brengen bij het definitieve investeringskrediet.
3. De begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

BEOOGD RESULTAAT Het toevoegen van 60 flexwoningen aan de bestaande woningvoorraad. Het betreft huurwoningen in de sociale huursector. De uiteindelijke woningverdeling over de doelgroepen moet nog door het College worden vastgesteld, maar in elk geval is de woningtoewijzing voor minstens 50% bedoeld voor jongeren afkomstig uit Koggenland. Bij flexwoningen heeft de gemeente de unieke bevoegdheid om zelf te bepalen aan welke doelgroepen de woningen worden toegewezen.

ONDERBOUWING Het is een bevoegdheid van uw gemeenteraad om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Het voorbereidingskrediet dat wij aanvragen is bestemd voor de ontwikkelkosten en projectbegeleiding met betrekking tot de opdrachtverlening van 30 Clean2anywhere woningen en het uitvoeren van een aanbestedingsprocedure voor de aanschaf van nog 30 andere flexwoningen.

Hieronder treft u een toelichting aan:

### *Ontwikkelkosten en projectbegeleiding*

In de ontwikkelingskosten zijn kosten meegenomen voor de adviezen van externe bureaus. Het betreft motivatie en ruimtelijke onderbouwing en adviezen m.b.t. ecologische QuickScan, archeologie, akoestiek, architect, bodemonderzoekkosten, risico analyse planschade. Daarnaast zijn hierin de kosten opgenomen van projectbegeleiding door een gedelegeerd ontwikkelaar.

### *Clean2Anywhere*

Ons college heeft de intentie om als onderdeel van de realisatie van deze 60 flexwoningen gebruik maken van 30 Clean2anywhere woningen. Dit vanwege de volgende aspecten.

- Duurzaam gebruik van materialen.
- De huizen zijn zelfvoorzienend qua energie door zonnepanelen en een zoutaccu voor de opslag van energie.
- De huizen voldoen aan het bouwbesluit en zijn optimaal geïsoleerd
- De huizen kunnen worden geleverd in fasen en zijn sleutel klaar te bewonen vanaf 1 kwartaal 2024.
- De huizen kunnen worden geëxploiteerd en verhuurd door het Woningbedrijf.

### *Aanbestedingsprocedure 30 flexwoningen*

Ook zijn in deze aanvraag voor het voorbereidingskrediet de kosten opgenomen voor het voorbereiden van een aanbestedingsprocedure voor 30 flexwoningen (naast de C2A woningen). Hiervoor zullen de volgende werkzaamheden worden verricht:

- Opstellen uitvraag
- Opstellen nota van inlichtingen
- Selecteren van bouwer/fabrikant
- Controle (technische) tekeningen
- Controle technische omschrijving
- Toetsing bouwbesluit
- Controle overeenkomst met bouwer/fabrikant
- Eindcontrole

KANTTEKENINGEN n.v.t.

FINANCIËN *Vorbereidingskrediet*

Voor de ontwikkelkosten en projectbegeleiding is een voorbereidingskrediet benodigd van € 205.000 (zie bijlage 1).

In deze ontwikkelkosten zijn de Stichtingskosten nog niet berekend, dit zijn de kosten voor bouw- en woningrijp maken, de groenvoorzieningen, aanleg nuts en infrastructuur. Een overzicht van de gehele -sluitende- exploitatie kan de Raad in oktober 2023 tegemoet zien, hierin worden dan huurinkomsten berekend.

### *Dekking*

Het Voorbereidingskrediet wordt verrekend met het nog op te stellen definitieve investeringskrediet. Het definitieve investeringskrediet wordt geactiveerd en afgeschreven over de levensduur van de in totaal 60 flexwoningen. Mocht het definitieve investeringskrediet, om wat voor reden dan ook, geen doorgang vinden wordt het voorbereidingskrediet in één keer afgeboekt ten laste van het rekening resultaat.

DUURZAAMHEID Bij de Clean2anywhere woningen is sprake van:

- Duurzaam gebruik van materialen. De huizen worden gemaakt van gerecycled afvalplastic uit de oceanen
- Bieden van zinvol werk aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, zij zijn in dienst bij WerkSaam.

- De huizen zijn zelfvoorzienend qua energie door zonnepanelen en een zoutaccu voor de opslag van energie.

ALTERNATIEVE  
MOGELIJKHEDEN Uw raad kan ervoor kiezen om geen of een lager voorbereidingskrediet toe te kennen. Dit heeft dan als consequentie dat er geen of minder flexwoningen kunnen worden ontwikkeld. Gelet op de ambities van onze gemeente met betrekking tot het vergroten van woningvoorraad is dit naar onze mening niet gewenst.

PACT VAN  
WESTFRIESLAND n.v.t.

COMMUNICATIE N.v.t.

VERVOLG Een overzicht van de gehele -sluitende- exploitatie, alsmede een raadsvoorstel voor een investeringsbesluit, kan uw Raad in het najaar van 2023 tegemoet zien, hierin worden dan ook de totale huurinkomsten berekend.

BIJLAGEN 1. Kostenoverzicht ontwikkelingskosten en projectbegeleiding 60 flexwoningen Koggenland.

Datum college: 27 juni 2023

Burgemeester en wethouders van Koggenland.