

# RAADSVORSTEL



D18.014811

ZK18002385

DATUM 26 november 2018  
AGENDAPUNT 3.05.06  
ONDERWERP Ontwikkeling Bavo locatie  
PORTEFEUILLEHOUDER C. van de Pol  
PROGRAMMA Programma III: Wonen & Ondernemen  
BELEIDSVELD Grondbedrijf  
ZAAKNUMMER ZK18002385

AANLEIDING Na de aanbesteding voor de bouw van 16 woningen op de voormalige locatie BAVO te Ursem is gebleken dat het, conform het raadsbesluit van december 2017 (D17.013666), beschikbaar gestelde krediet van € 3.200.000 incl. btw niet voldoende is voor de bouw van de woningen en de inrichting van het terrein en de overige bijkomende kosten.

KADER Actualiseren en optimaliseren van de woning portefeuille van het woningbedrijf.

WIJ STELLEN VOOR Akkoord te gaan met:

1. het volledig gebruiken van het eerder beschikbaar gestelde krediet van € 3.200.000 incl. btw ten behoeve van de bouw van de 16 woningen.
2. het voorstel om t.b.v. de inrichting van het terrein en de overige bijkomende kosten, een nog nader vast te stellen krediet beschikbaar te stellen op het moment dat het aanbestedingsresultaat daarvan bekend is.

BEOOGD RESULTAAT De opdracht voor de bouw van de 16 levensloop bestendige huurwoningen in Ursem kan verstrekt worden.

ONDERBOUWING Tijdens de raadsinformatiebijeenkomsten van 12 en 19 november bent u geïnformeerd over de achtergrond van dit voorstel.

Door ons college zijn drie opties in beeld gebracht, te weten:

- A. Stoppen met de ontwikkeling.
- B. Eerst aanvullend krediet vragen en dan verder gaan. De tijdspanne hiervoor is echter tekort zodat er een risico bestaat op verdere prijsverhoging.
- C. Bouwplan optimaliseren en zodoende binnen het eerder beschikbaar gestelde totaal krediet blijven en naderhand voor de terrein inrichting en de bijbehorende zaken een aanvullend krediet vragen op basis van een aanbesteding.

Optie A heeft zeker niet de voorkeur, het voorgenomen plan is een kwaliteitsimpuls voor Ursem én een meerwaarde voor het bezit van ons Woningbedrijf. Optie B komt feitelijk niet in beeld nu uw raad tijdens de informatieavond van 19 november raadsbreed heeft aangegeven bereid te zijn om dit voorstel nog aan de raadsagenda van vandaag toe

## RAADSVOORSTEL (VERVOLG)



voegen.

Ons college heeft de voorkeur voor optie C  
Waarbij wij inmiddels vooruitlopend op uw besluit de vakafdeling gevraagd hebben om door optimalisering van het plan het verschil tussen de raming van de architect en de aanbieding van de laagste inschrijver met minimaal € 200.000,00 incl. btw te reduceren, zodat de bouwkosten binnen het op dit moment beschikbare krediet vallen.

- KANTTEKENINGEN** Het kan zijn dat optimalisatie 'alleen' niet voldoende is om de beoogde bezuiniging te realiseren. Indien dit het geval is zal gekeken worden naar onderdelen die versoberd kunnen worden zonder dat dit afbreuk doet aan de woonkwaliteit.
- FINANCIËN** Ter dekking van de hogere kosten van het totale project kan gekozen worden voor:
- een combinatie van hogere aanvangshuur en een onrendabele top, het omslagpunt van de contante waarde ligt dan rond het 18 jaar.
  - een onrendabele top en een lagere aanvangshuur geeft lager rendement, of wel het omslagpunt van de contante waarde ligt dan rond het 28 jaar.
- Beide leveren na 50 jaar nog een positief resultaat op en passen dus binnen de kaders van het woningbedrijf.
- VERVOLG** Na raadsbesluit en optimalisatie plan volgt opdracht aan de aannemer en starten wij met de voorbereiding voor de aanvraag van een aanvullend krediet voor terreininrichting en bijbehorende zaken.

Datum college: 20 november 2018

Burgemeester en wethouders van Koggenland.

RAADSVORSTEL (VERVOLG)



---

<sup>i</sup> Met een onrendabele top bedoelen we een bij aanvang opgenomen bedrag dat niet door de exploitatie gedekt wordt.