

## RAADSVOORSTEL

DATUM	30 mei 2022
ONDERWERP	RV Nieuwbouw 6 sociale huurwoningen Lijsbeth Tijs fase 3 te Berkhout
PORTEFEUILLEHOUDER	W. Bijman
PROGRAMMA	Programma III: Wonen & Ondernemen
BELEIDSVELD	Woningbedrijf
ZAAKNUMMER	ZK22000978
DOCUMENTNUMMER	22.0001966

**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 Lijsbeth Tijs fase 3 zijn 6 levensloopbestendige sociale huurwoning opgenomen. De huurwoningen maken onderdeel uit van de bouw- en ontwikkelopdracht Lijsbeth Tijs fase 3, welke later dit jaar wordt aanbesteed.

Om deze 6 sociale huurwoningen in 2023 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 binnen het woningbouwprogramma Lijsbeth Tijs fase 3 in Berkhout.
2. Een krediet van € 1.386.000,- beschikbaar te stellen voor het afnemen van de 6 huurwoningen.
3. In te stemmen met de onrendabele top ad.€ 288.000,- en deze via een begrotingswijziging te verwerken in het meerjarenperspectief 2023.

**BEOOGD RESULTAAT** Het beschikbaar stellen van de benodigde middelen om in 2023 de 6 levensloopbestendige huurwoningen Lijsbeth Tijs fase 3 te Berkhout af te nemen. En dat de ontwikkeling en bouw van deze huurwoningen mee kan worden genomen in de aanbesteding woningbouwprogramma Lijsbeth Tijs in juni 2022.

## RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

### ONDERBOUWING

1. In te stemmen met het afnemen van 6 huurwoningen binnen het woningbouwprogramma Lijsbeth Tijs fase 3 in Berkhout.

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 792 woningen, dit jaar komen daar 11 nieuwbouwwoningen in de Goorn bij.

De gemeente Koggenland heeft een managementbureau ingeschakeld voor het woningbouwprogramma Lijsbeth Tijs fase 3.

In samenwerking met het managementbureau heeft het woningbedrijf Koggenland het ontwerp, het programma van eisen en de marktconforme bouwsomma opgesteld voor de 6 levensloopbestendige sociale huurwoningen. Deze stukken (incl. de prijsvaste grond- en bouwkosten) zijn een onderdeel van de aanbesteding voor de ontwikkeling en bouw van Lijsbeth Tijs fase 3 in Berkhout.

2. Een krediet van € 1.386.000,- beschikbaar te stellen voor het afnemen van de 6 huurwoningen.

De marktconforme bouwsomma voor het realiseren van de 6 levensloopbestendige huurwoningen, inclusief: ontwikkeling, grondkosten, nuts aansluitingen, bergingen en tuininrichting bedraagt € 1.326.000,- Voor toezicht en onvoorziene zaken is totaal € 60.000,- begroot.

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

3. In te stemmen met de onrendabele top ad.€ 288.000,- en deze via een begrotingswijziging te verwerken in het meerjarenperspectief 2023.

Uitgaande van een investering van € 1.386.000 en een huurprijs van € 694,75 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 € 288.000 (€ 48.000 per woning).

De gemiddelde onrendabel top voor nieuwe sociale huurwoning in Nederland is € 60.000,-.

De onrendabele toppen komen in 2023 ten laste van de exploitatiebegroting van het woningbedrijf Koggenland. Daarmee neemt het voordelige begrotingsresultaat van € 797.000,- af naar een voordeling begrotingsresultaat van € 509.000,-

## RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

**KANTTEKENINGEN** De aannemer moet binnen het project Lijsbeth Tijs fase 3 de geprogrammeerde 6 huurwoningen 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 nog inpasbaar.

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

De onrendabele toppen ad. € 288.000,- komen in 2023 ten laste van de exploitatiebegroting van het woningbedrijf Koggenland. Daarmee neemt het voordelige begrotingsresultaat van € 797.000,- af naar een voordeling begrotingsresultaat van € 509.000,

De huurinkomsten van deze woningen voeren we per 2024 op in de (meerjaren)begroting.

**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: 10 mei 2022

Burgemeester en wethouders van Koggenland.