



Aan de Gemeenteraad

Portefeuillehouder Piet IJnsen	Team Directie	Bijlage 2	Datum 13 juli 2021	Onderwerp Stand van zaken ontwerpfase nieuwbouw ouderenzorg sportcomplex Hollum
--	-------------------------	---------------------	------------------------------	---

Geachte leden van de Raad,

Tijdens de raadsvergadering van 23 november 2020 heeft u een voorbereidingskrediet van € 875.000 beschikbaar gesteld voor de ontwerpfase (Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp, Technisch Ontwerp en Aanbesteding) in het proces ouderhuisvesting waarbij de Businesscase (alternatief A) het uitgangspunt is bij de uitwerking. Het college heeft voor deze ontwerpfase een doorlooptijd van 12-14 maanden gepland van november 2020 tot januari 2022. Het college wil gedurende de ontwerpfase o.a. verkennen of de onrendabele top nog kan worden verlaagd door:

- Verkrijgen van subsidies bij provincie, rijk en EU;
- Realiseren van extra huurinkomsten vanuit gebruikers;
- Voordelen door synergetisch, slim en duurzaam ontwerp.

Als uitkomst van het proces moet vervolgens de kans op een gunstige prijsvorming worden afgewogen.

Het college wil u graag bijpraten op de stand van zaken en tevens de vervolgstappen benoemen.

1. Het proces

In het proces heeft het college zich tot nu toe laten ondersteunen door ICS Adviseurs. Met ICS was een afspraak over het voortraject. De opdracht van ICS is eind 2020 verlengd voor de fase Voorlopig Ontwerp.

Er zijn een aantal oorzaken waarom het Voorlopig Ontwerp nog niet gereed is, zoals de planning was:

- Het woon-zorgprogramma op hoofdlijnen is met instemming van betrokkenen afgerond. Tijdens het ontwerpproces is op onderdelen geconstateerd dat er onduidelijkheden, dan wel nieuwe inzichten waren. Dit is van directe invloed op de ontwerpopgave. Ook op dit moment is er nog onvoldoende duidelijkheid over de nadere uitwerking;
- De synergie tussen het woon-zorgprogramma en de activiteiten in "Ons Hol" was als gevolg van onduidelijkheid over de exacte gebruikers en hun activiteiten nog onvoldoende uitgeschreven om te kunnen worden verwerkt in een ontwerp.

Daarnaast heeft het college de conclusie getrokken, dat het project vraagt om een directere sturing op het totale proces. Omdat de opdracht aan ICS conform de aanbestedingsregels van de gemeente Ameland niet één-op-één kon worden verlengd, was ook een "natuurlijk moment"

Jelmeraweg 1
9162 EA
Ballum-Ameland
Tel. 0519-555555
Fax 0519-555599

Postadres:
Postbus 22
9160 AA
Hollum-Ameland

info@ameland.nl
www.ameland.nl

aanwezig om via een meervoudig onderhands aanbestedingstraject te komen tot het opnieuw invullen van de "sturing". Als uitkomst van de resulterende aanbesteding is per mei 2021 het procesmanagement belegd bij Beishuizen P&C / de heer Beishuizen.

We denken door het maken van nieuwe sturingsafspraken een aantal verbeteringen door te voeren in het project:

- Een gestroomlijnder en compacter proces. De bedoeling is om alle partners uit de ontwikkelgroep hun inbreng te laten hebben, maar in kleinere groepen het overleg te voeren;
- Het inbrengen van een sparringpartner voor het woonbedrijf;
- Het inbrengen van kennis vanuit de ontwikkeling van zorgvastgoed.

Er zijn goede afspraken gemaakt met ICS over de overdracht van dossiers en er is een goed evaluatiegesprek met ICS gevoerd. College en ICS kijken met trots terug op waar we in het proces zijn gekomen.

Stand van Zaken Programma van Eisen en Voorlopig Ontwerp

De heer Beishuizen is inmiddels gestart met zijn werkzaamheden. Op basis van de beschikbare projectinformatie en een kennismakingsronde is een analyse gemaakt. Er is ruimte gegeven om op basis van deze analyse tot optimalisaties te komen.

Door deze stap te nemen, denken we het volgende te bereiken:

- Het verlagen van de onrendabele top door een andere opzet van de businesscase;
- Het vaststellen van heldere ontwerpuitgangspunten voor de architect.

Door deze aanpak in te zetten wordt een aantal toekomstige problemen vermeden en wordt de huidige impasse doorbroken.

Ten aanzien van de functies die gekoppeld zijn aan "Ons Hol" wordt in juli 2021 een notitie verwacht waarin de uitgangspunten beschreven staan. Deze notitie komt tot stand in overleg met de gebruikers, waaronder de interimmanager van Sociaal Cultureel Werk (SCW).

Over de omvang van het woonprogramma is overeenstemming tussen het woonbedrijf, de gemeente en KwadrantGroep. De huidige situatie in de Stelp (die een hoge bezetting kent) geeft alleen maar meer onderbouwing dat het goed is om voor Ameland een moderne en iets ruimere voorziening te realiseren, waarvan de 44 wooneenheden flexibel kunnen worden ingezet.

Activiteiten 2^e helft 2021

We verwachten dat we in de komende weken de architect voldoende (gedetailleerde) informatie verstrekken om in het derde kwartaal van 2021 het Voorlopig Ontwerp af te ronden.

Parallel aan de uitwerking van het Voorlopig Ontwerp wordt gestart met de aannemersselectie. Gezien de omvang van de opgave en het te verwachten beperkte aantal inschrijvers op dit werk, is het voorstel om dit te doen in de vorm van een openbare, Europese bouwteamselectie. Een aankondiging hiervan beogen we nog medio 2021 te publiceren.

Het college kiest voor deze aanpak om de volgende redenen:

- We hebben vroegtijdig inzicht op de "maakbaarheid" van het ontwerp van de architect;
- De aannemer kan vroegtijdig meedenken over het bouwconcept in relatie tot het bouwen op een eiland, dit vraagt specifieke (logistieke) kennis en kennis van het in de toekomst benodigde onderhoud;
- De raad hoeft pas het uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen nadat het ontwerp is afgerond en de totale kosten bekend zijn;
- We versnellen het proces.

Met deze aanpak beoogt het college in het eerste kwartaal van 2022 een ontwerp met een kredietaanvraag aan u voor te leggen. Of dit gehaald wordt, zal met name afhankelijk zijn van het (voorspoedig) doorlopen van de ruimtelijke procedures (bestemmingsplan) en de financiële afspraken die met de bouwteamaannemer kunnen worden gemaakt.

2. Ruimtelijk inpassing

In de achterliggende periode is een ontwikkelgroep actief geweest, bestaande uit drie groepen: nieuwbouw, Ons Hol en buitenterrein. De bestaande en toekomstig gebruikers zoals KwadrantGroep (medewerkers en cliëntenraad), GWA, Sociaal Cultureel Werk Ameland, Amelandia, fysiopraktijk Metz/de Boer, Thuiszorg Het Friese Land en Dorpsbelang Hollum zijn betrokken om met de architect te sparren over de uitwerking van de gebiedsvisie en het schetsontwerp. Met alle betrokkenen van de ontwikkelgroepen gaan we onderzoeken hoe we hen op een goede manier kunnen meenemen in het vervolg.

In de ontwerpopgave wordt gewerkt aan een plan met een directe koppeling aan Ons Hol en de sporthal. Voor de ruimtelijke inpassing op het terrein is het gewenst het trainingsveld 90 graden te draaien, de tennisbaan te verplaatsen en de verlichting van het trainingsveld anders te positioneren. Met Amelandia is hierover overeenstemming. Dit moet nog worden uitgewerkt (en vertaald in financiën) in het verdere ontwerptraject en zal meegenomen worden in de definitieve besluitvorming.

In april werd duidelijk dat er nog een aantal zaken zijn die nog niet voldoende helder zijn dan wel leiden tot nieuwe inzichten. Belangrijkste daarin is dat er met KwadrantGroep nog een inhoudelijk gesprek loopt over de gewenste afmetingen van de (zorg-)appartementen in relatie tot eisen uit het Bouwbesluit en een door het GWA gewenst woonprogramma. Overige punten die nog nadere studie vragen, zijn onder andere:

- Ruimte voor scootmobiels;
- Buitenberging;
- Het programma van eisen van Sociaal Cultureel Werk;
- De synergie tussen de diverse keukens in het gehele complex;
- De verhuur van fysiotherapie ruimte in Ons Hol;
- Kantoorruimte voor Thuiszorg Het Friese Land.

Voor zowel de nieuwbouw als voor het bestaande Ons Hol laat het college een uitgangspuntennotitie samenstellen. Deze wordt uiteraard afgestemd met de deelnemers van de ontwikkelgroep. Verwachting is dat we u hierover in september 2021 kunnen bijpraten.

3. Financiën

Stand voorbereidingskrediet

Er is op dit moment geen reden om aan te nemen dat het voorbereidingskrediet zal worden overschreden.

Onrendabele top

Deel van de opdracht is om onderzoek te doen naar het verkleinen van de onrendabele top. De optimalisatie moet ook in dat licht worden beschouwd. Daarnaast wordt op dit moment gewerkt aan het verkrijgen van subsidies bij rijk/provincie. Hiervoor is een flyer ontwikkeld om te benadrukken hoe de nieuwbouw bijdraagt aan 'een leven lang op Ameland'.

Tijdens het bezoek van demissionair minister Ollongren op 19 mei jl. is aandacht gevraagd voor de ouderenzorg op Ameland. De eilanden willen graag maatwerk en ruimte om te experimenteren op het gebied van wonen, zorg, onderwijs, duurzaamheid en circulariteit. Voor elk van deze thema's hebben de eilanden innovatieve ideeën, waarbij echter vaak het landelijk beleid knellend is of de

financiën voor daadwerkelijke innovatie ontbreken. De eilanden vragen het rijk om ondersteuning en betrokkenheid bij de uitvoering van hun programma. De provincies Fryslân en Noord-Holland zijn nauw betrokken bij de leefbaarheidsplannen van de eilanden en steunen hun oproep aan het rijk.

Ondanks al deze bemoedigende verhalen is er nog geen concreet zicht op substantiële subsidies en dat zal ook lastig binnen de planning te realiseren zijn. Overigens, omdat de woningen beoogd zijn als 'sociale huur woningen', zal de businesscase sowieso nooit sluitend worden.

Ontwikkeling bouwkosten

Het aanbestedingsvoorstel (bouwteamselectie) is gekozen omdat we daarmee de beste prijs-kwaliteitsverhouding bereiken. Dit neemt niet weg, dat er op dit moment sprake is van een verstoring in de markt. Grondstoffen als ijzer en hout zijn op dit moment extreem duur en diverse materialen zijn slecht verkrijgbaar. De verwachting is dat dit zich in 2022 zal herstellen. De verstoring is echter op dit moment zo groot, dat wij op dit moment de gevolgen op met name de begroting niet kunnen overzien en u hiervan nu al op de hoogte willen stellen.

Bij het uitwerken van de businesscase en het samenstellen van de kostenramingen wordt rekening gehouden met het prijsniveau op dat moment. Per fase zal uiteraard een vergelijking worden gemaakt tussen de geraamde kosten en de uitgangspunten in de businesscase. Door deze werkwijze wordt gewaarborgd, dat de raad "aan het stuur blijft".

4. Raad bijpraten

In deze brief hebben we u ingelicht over de stand van zaken van het ontwerp proces. Als bijlage bij deze brief zijn de vragen gevoegd, die u mondeling stelde als raadsleden in de commissievergadering van 5 juli, voorzien van een collegereactie. U kondigde al aan over deze brief en uw vragen in de komende raadsvergadering met ons college van gedachten te wisselen.

Het is van belang om u op de hoogte te houden, daarom is na de zomer in overleg met de griffier inmiddels ook een themabijeenkomst gepland op woensdag 1 september 2021 waarin wij als college uw raad uitgebreid zouden willen informeren hoe we de komende maanden het ontwerpproces uitvoeren.

Op dat moment kunt u ook persoonlijk kennis maken met de heer Beishuizen. We geven u tijdens de bijeenkomst graag ruime gelegenheid voor het stellen van vragen en zullen deze dan zorgvuldig beantwoorden. Het college heeft het voornemen om de raad op een moment later in 2021 op de hoogte te brengen over de stand van het ontwerp en de ruimtelijke procedure.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders



Leo Pieter Stoel,
Burgemeester



Iwan Valk,
Secretaris-directeur

Bijlagen - Vragen en antwoorden Stelp commissie 5 juli 2021
 - Persbericht 14 juli 2021

Bijlage 1: vragen en antwoorden Stelp commissie 5 juli 2021

Inleiding

Hieronder volgende de vragen zoals die zijn gesteld door de verschillende fracties tijdens het vragenhalfuur tijdens de commissievergadering van 5 juli jl. en vervolgens de antwoorden vanuit het college.

Vraag 2: De Stelp 2.0

Vanwege het zomerreces straks zouden wij nu graag willen weten hoe het er voor staat met de nieuwbouw van de Stelp in Hollum.

Vragen:

1. Zou u ons kort kunnen bijpraten over de huidige status?
2. Gezien de behoorlijke stijgingen in de bouw (zie ook de nieuwe technische installaties van het gemeentehuis) zijn wij erg benieuwd of het begrootte budget nog wel toereikend is?
3. Hoe ver staat het met het rond krijgen van de financiering?
4. Hoe zit het met het risico hoofdstuk zoals besproken met de rekenkamercommissie?

Antwoorden:

1. Voor de huidige status van het project verwijzen we u naar de raadsbrief.
2. Op dit moment is de business case van november 2021, behorende bij het raadsvoorstel voor ons leidend. Er is nog geen werkelijk budget begroot, behalve het voorbereidingskrediet. We zijn nu eerst bezig met het voorlopig ontwerp en er zijn nog vele zaken die de kosten kunnen beïnvloeden. De stijging van bouwkosten is daar zeker een van. Het voornemen is dat u voor maart 2022 een investeringsvoorstel krijgt voorgelegd. U bent bekend met het feit dat de businesscase al niet sluitend was, dus als de kosten stijgen en de opbrengsten niet dan weet u dat de gemeentelijke bijdrage ('onrendabele top') zou stijgen als u door wilt met het project. Het college heeft geen invloed op prijsstijgingen, wel wordt gewerkt aan ideeën die bijdragen aan een gezondere businesscase (waaronder subsidiemogelijkheden). U krijgt te zijner tijd een integraal voorstel ter afweging van de investering.
3. Op dit moment is er nog geen concreet zicht op financiële bijdragen van derden. Zie ook de raadsbrief.
Het college heeft er vertrouwen in dat de financiering wel rond komt (de bank leent ons geld), maar de dekking zult u voor een deel uit reserves moeten vinden omdat de businesscase niet sluit. U heeft al een oormerk in de reserves opgenomen voor € 3,2 miljoen ter dekking van de onrendabele top en dat bedrag zal eerder hoger dan lager uitvallen gezien de businesscase die u kent. Uiteraard zoeken we naar optimalisaties in het project. Hierbij is het van belang dat we toekomstgerichte, duurzame courante huisvesting toevoegen in Hollum en daarmee een fantastische zorgvoorziening voor heel Ameland.
4. Het college is niet op de hoogte van wat u als raad met uw rekenkamercommissie bespreekt. Het college neemt risicomangement mee als integraal onderdeel van de projectmatige aanpak van De Stelp.

Vraag 3: De Stelp

Afgelopen donderdag melde de pers dat zorgcentrum De Stelp worstelt met de ruimte en verder lezen we dat er in de nieuwe Stelp 24 zorg appartementen komen, 7 minder dan nu.

Vragen:

1. Zijn dat de juiste gegevens bij de plannen?
2. En wanneer horen we meer over de voortgang van dit project?

Antwoorden:

1. Zowel het college als KwadrantGroep hebben met verbazing kennis genomen van het bericht in de pers. Zoals u weet is er een programma van eisen voor het gebouw van 44 wooneenheden en een samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen de gemeente Ameland en de KwadrantGroep (onderdeel van de raadsstukken van november 2020). Hierin wordt benoemd dat er voor KwadrantGroep ruimte is om meer dan de afgesproken 24 eenheden voor 'zware zorg' en 2 ELV plaatsen te huren op basis van de zorgvraag. Op dit moment is dat nog niet aan de orde, aangezien er nog geen nieuwbouw wordt gerealiseerd. Het nieuwbouwplan gaat juist uit van een flexibele schil (met 13 eenheden meer dan in de huidige Stelp) om veranderende zorgvraag op te kunnen vangen. Het college en KwadrantGroep zijn en blijven in gesprek om de ontwikkelingen in de zorg te volgen en om bij oplevering de juiste afspraken over aantallen te kunnen maken.
2. Voor de informatie over de voortgang van het project verwijzen we naar de raadsbrief.

Vraag 4: Voortgang en financiële positie nieuwbouw de Stelp

Vragen:

1. Is er al een globale kostenraming bekend betreft de nieuwbouw van de Stelp ?

Zo ja: met welk budget dienen wij rekening te houden ?
Zo nee: waarom is dit nog niet bekend ?
2. Er is eerder gesproken over verkrijgen van eventuele subsidies. Hoe staat het daar mee ?
3. Stijgende bouwkosten is een zorg welke de CDA fractie zorgen baart, kan het zo zijn dat wij als gemeente straks de bouw niet meer kunnen bekostigen ?
4. Liggen wij als gemeente nog op koers betreft de ontwikkelfase ? Rekening houdend met de nieuwe eisen welke aan de bouw en uitvoering worden gesteld ?
5. Naar aanleiding van een eerdere presentatie, waarbij een voorlopige planning werd gepresenteerd, zijn wij benieuwd of deze planning wel gehaald kan worden. Staat de start en oplevering nog steeds zoals in deze planning is weergegeven ?
6. Is het beoogde gebouw van voldoende volume en grote van de kamers om toekomstbestendig aan de zorgvraag van onze inwoners en Kwadrant te voldoen ?

Antwoorden:

1. Er is zeker een globale kostenraming, dat is op dit moment de businesscase van november 2020, behorende bij het raadsvoorstel. Er is nog geen werkelijk budget begroot, behalve het voorbereidingskrediet. Op dit moment zijn we nu eerst bezig met het voorlopig ontwerp en zijn er nog vele zaken die de kosten kunnen beïnvloeden. De stijging van bouwkosten is daar zeker onderdeel van. Het voornemen is dat u voor maart 2022 een investeringsvoorstel krijgt voorgelegd. U bent bekend met het feit dat de businesscase al niet sluitend was, dus als de kosten stijgen en de opbrengsten niet dan weet u dat de gemeentelijke bijdrage

(‘onrendabele top’) zou stijgen als u door wilt met het project. Het college heeft geen invloed op prijsstijgingen, wel wordt gewerkt aan kostenbesparende ideeën en aan subsidiemogelijkheden. U krijgt te zijner tijd een integraal voorstel ter afweging van de investering en over de hoogte daarvan kunnen we op dit moment geen concreet antwoord geven.

2. Zie ook de raadsbrief. Er zijn nog geen subsidies toegezegd, behalve een bijdrage van De Friesland waarvan u op de hoogte bent.
3. Zie ook raadsbrief. Stijgende bouwkosten zijn op dit moment zeker aan de orde. Het is op dit moment niet zeker welk deel van de kostenstijging een structureel karakter heeft. U bent bekend met het feit dat de businesscase als onderdeel van het raadsvoorstel van november 2020 al niet sluitend was, dus als de kosten stijgen en de opbrengsten niet dan weet u dat de gemeentelijke bijdrage (‘onrendabele top’) zou stijgen als u door wilt met het project. Het college heeft geen invloed op prijsstijgingen, wel wordt gewerkt aan ideeën die bijdragen aan een gezondere businesscase en aan subsidiemogelijkheden. Financieren van de nieuwbouw zal geen probleem zijn want de bank leent ons wel geld. Het dekken van de onrendabele top van de investering is een keuze die u als raad maakt. Het is dan niet de vraag of het kan (de gemeente heeft wel armslag), maar of u het wilt (heeft u zoveel ‘onrendabele top’ over voor de doelgroep).
4. Ten aanzien van de planning en de vervolgstappen zie ook raadsbrief.
5. Zie ook de raadsbrief waarin de vertraging in de planning wordt toegelicht. Daarnaast heeft het college nog steeds het voornemen dat u voor maart 2022 een investeringsvoorstel krijgt voorgelegd.
6. Juist het gehele plan met een kernvoorziening van 24 eenheden en een flexibele schil van 20 eenheden geeft ruimte om de toekomstige zorgvraag te kunnen opvangen op Ameland. Uit berichtgeving in de pers van de afgelopen weken over de aantallen blijkt dat de Stelp op dit moment 31 bezette eenheden heeft. We voegen er dus 13 toe. Zie voor verdere toelichting ook de beantwoording bij vraag 3 nummer 1.

Vraag 9: Nieuwbouw De Stelp

Naar aanleiding van de persberichten over de nieuwbouw en de capaciteit van de Stelp, vraagt de fractie van Ameland Eén zich af wat de voortgang van het project is op dit moment.

Vragen:

1. Volgens de planning zou er op 6 mei jl. een voorlopig ontwerp moeten liggen en zou er op dit moment gewerkt moeten worden aan een definitief ontwerp. Wat is de status hiervan ?
2. In dat zelfde persbericht werd het mogelijk tekort in de capaciteit genoemd. Naar ons weten worden er later in het project nog definitieve afspraken gemaakt over een eventuele uitbreiding van huur van appartementen door de KwadrantGroep. Klopt dit?
3. Er is vorige maand een projectmanager aangenomen die het project de Nieuwe Stelp gaat leiden. Wanneer gaat deze projectmanager van start en wanneer kunnen we hier de resultaten van zien?
4. Er was tijdens de laatste besluitvorming over het voorbereidingskrediet van de Nieuwe Stelp nog een fors tekort in de financiering. Dit zou opgevuld worden met subsidie. Is hier al zicht op en hoe reëel is de kans dat dit tekort deels of geheel opgevuld wordt?
5. Het uithangbord van de Nieuwe Stelp is dat het ook een multifunctioneel project is. Dus ook het gebruik maken van elkaars krachten. Staan alle toekomstige gebruikers van het pand nog achter dit project en is er nog overleg met elkaar?

Antwoorden:

1. Het is duidelijk dat het proces is vertraagd. In de raadsbrief is een nadere toelichting gegeven over hoe het proces verder gaat verlopen.
2. Het klopt helemaal dat er pas later concrete afspraken gemaakt worden over eventuele uitbreiding van huur van appartementen. Er is een samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen de gemeente Ameland en de KwadrantGroep (onderdeel van de raadsstukken van november 2020). Het gehele concept is juist bedacht om voor de komende jaren voor Ameland de stijgende zorgvraag middels de 44 eenheden het hoofd te kunnen bieden: een kernvoorziening van 24 eenheden en een flexibele schil van 20 eenheden. Dus er lijkt capaciteit genoeg na realisatie.
3. De procesmanager, Minze Beishuizen, is inmiddels gestart. Voor nadere toelichting verwijzen we u naar de raadsbrief. De procesmanager heeft opdracht De Stelp 2.0 te realiseren binnen de met de raad afgesproken kaders en 'onderweg' die kaders verder in te vullen.
4. Zie ook de raadsbrief over toelichting op subsidies en beïnvloeden van de onrendabele top. Op dit moment is er nog geen concreet zicht op nieuwe financiële bijdragen van derden.
5. Het overleg met partners in het proces, ondanks beperkingen door Corona, loopt. Alle partners staan wel achter de doelen van het proces, maar ieder heeft ook zijn eigen belangen en de gemeente kan niet aan alle eisen en wensen tegemoet komen (het budget is bijvoorbeeld niet oneindig, maar er zijn ook andere beperkingen en wensen van partners die met elkaar strijden).

Persbericht

College Ameland informeert raad over proces voor De Nieuwe Stelp

14 juli 2021 - In een uitgebreide brief stelt het college van burgemeester en wethouders van Ameland deze week de gemeenteraad op de hoogte van de ontwikkelingen in het ontwerpproces voor De Nieuwe Stelp, de nieuw te bouwen voorziening voor ouderenzorg op het eiland. Het ontwerpproces komt na enige vertraging nu goed op gang. Ook meldt het college dat het een nieuwe procesmanager heeft aangesteld.

De nieuwe procesmanager neemt de begeleiding over van het bureau ICS, waarmee de gemeente de afgelopen jaren effectief heeft samengewerkt. De procesmanager is aangetrokken om te kunnen voldoen aan het aanbestedingsbeleid; hij heeft opdracht om het ontwerpproces verder te stroomlijnen. Daarbij wordt de positie van het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland belangrijker en wordt de inbreng vanuit de ontwikkelgroep waar mogelijk efficiënter georganiseerd.

Vertraging ontwerpproces

De eerste fase van het ontwerpproces, het voorlopig ontwerp, heeft enige vertraging opgelopen omdat er nog onvoldoende helderheid was over het woon-zorgprogramma. Ook de synergie met de activiteiten bij Ons Hol was nog niet volledig uitgewerkt. Zo was bijvoorbeeld nog niet gekeken naar een parkeermogelijkheid voor scootmobielers of naar de synergie tussen de keukens in het toekomstige complex. Intussen zijn stappen gezet om deze zaken goed te doordenken en de architect goede uitgangspunten aan te reiken voor het ontwerp. De verwachting is dat de architect het schetsontwerp en het voorlopig ontwerp in het najaar kan afronden. Parallel aan de uitwerking van het voorlopig ontwerp wordt de aannemersselectie al voorbereid.

Financiën grotendeels ongewijzigd

In zijn brief benoemt het college ook de stijgende materiaalkosten in de bouw. De verwachting is dat de kostenstijging tijdelijk is en dat de prijsniveaus in 2022 weer zullen normaliseren, maar garanties daarvoor zijn niet te geven. Voor het overige is de financiële kant van het project niet veranderd. Er is geen reden om aan te nemen dat het voorbereidingskrediet voor de ontwerpfase ontoereikend zal zijn. De onrendabele top (het deel van de investering dat bij normale verhuur niet terugverdiend kan worden) was al bekend bij de raad; gekeken wordt nog naar mogelijkheden om die te verkleinen. Ook de optimalisaties die nu worden doorgevoerd moeten bijdragen aan een verlaging van de onrendabele top.

Begin september spreekt het college verder met de raad over De Nieuwe Stelp. De raad wordt dan opnieuw bijgepraat over de voortgang.
