RAADSVOORSTEL

Postregistratienummer	21.0009331

Onderwerp	Voorstel tot de bouw van 28 huurappartementen in fase 3 Heerenweide
Sector	Grondgebiedzaken
Portefeuillehouder	H.P.J.M. ter Veen
Steller	W. Poortvliet

Beslispunten

1. De door het college in zijn vergadering van 6 juli opgelegde geheimhouding op het stuk: Geheime bijlage bij raadsvoorstel 21.0006008 met corsanummer: 21.0009328 (Bouwkrediet en onrendabele top) te bekrachtigen
2. Het bouwkrediet voor de bouw van 28 huurappartementen beschikbaar te stellen
3. De onrendabele top te financieren uit de Algemene Bedrijfsreserve van het woningbedrijf, conform de geheime bijlage
4. Een lening aan te gaan voor de bouw van deze appartementen (fase 3) in 2022
5. Een lening aan te gaan voor de huidige bouw van de 20 bebo’s (fase 2) in 2021

Inleiding

Voor het ontwerp van de huurcomplexen in de nieuwbouwlocatie Heerenweide fase 2 en 3 is na een selectieprocedure in 2019 architect Jan Rietvink gekozen. Fase 2 bestaat uit twintig beneden- en bovenwoningen (bebo's) die op dit moment worden gebouwd. Er is destijds gekozen om eerst fase 2 uit te voeren om de huurwoningen meer gespreid op de markt te brengen.

Fase 3 bestaat uit een appartementencomplex met 28 appartementen. Deze staat op de zichtlocatie bij de ingang van de wijk vanaf de AC de Graafweg. De kenmerkende groene gevels aan de kant van de AC de Graafweg vormen onderdeel van dit ontwerp. Het complex is bedoeld

voor huurders vanaf 55 jaar. U heeft kennis genomen van het voorlopig ontwerp bij de kredietaanvraag voor de bouw van fase 2 in november 2019.

Door een extern calculatiebureau is een kredietraming gemaakt.



Aanzicht vanaf de AC de Graafweg



Aanzicht hoek van het gebouw met de groene gevels



Aanzicht vanuit de wijk



Aanzicht vanuit de wijk

Beoogd effect

Meer huurwoningen voor de doelgroep 55+.

Argumenten

1.0 Het is noodzakelijk dat de raad de geheimhoudingsbesluiten bekrachtigd
De stukken zijn door het college geheim verklaard op grond van art. 25, lid 2 Gemeentewet. Vanwege de economische of financiële belangen van de gemeente als genoemd in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur.

Deze opgelegde verplichting tot geheimhouding met betrekking tot aan de raad overgelegde stukken vervalt, indien de oplegging niet door de raad in zijn eerstvolgende vergadering die blijkens de presentielijst door meer dan de helft van het aantal zitting hebbende leden is bezocht, wordt bekrachtigd (art. 25, lid 3 Gemeentewet).

2.1 Het bouwprogramma past binnen het investeringskader van het Woningbedrijf
Volgens de Investeringsregeling van het woningbedrijf bevinden we ons thans in fase III (voorlopig ontwerp). Het winnende schetsontwerp is uitgewerkt naar een voorlopig ontwerp. Dit ontwerp is door de Welstandcommissie beoordeeld en de opmerkingen zijn in de tekeningen verwerkt. Door een calculatiebureau is een kostenraming gemaakt. Dit vormt de basis voor de kredietaanvraag bij de gemeenteraad.

2.2 De woningen voorzien in een behoefte
In de woonvisie staat aangegeven dat we meer doelgroep specifiek moeten bouwen. Geen eengezinswoningen, maar meer woningen voor ouderen, jongeren en kleine huishoudens. Dit appartementencomplex voldoet aan de wens voor meer seniorenwoningen.

2.3 De bouw van de woningen past in de investeringsvoornemens van het woningbedrijf en de gemaakte afspraken in de exploitatieopzet Heerenweide
In het strategisch voorraadbeheer van het woningbedrijf Opmeer is de nieuwbouw van de huurwoningen opgenomen. In Heerenweide komen 68 huurwoningen. Fase 1D, die verleden jaar is opgeleverd bestond uit 8 bebo's en 12 jongerenwoningen. Fase 2 die nu in aanbouw is telt ook weer 20 bebo’s en deze laatste fase telt 28 appartementen voor 55+'ers.

2.4 De woningen zijn onderdeel van de kernvoorraad
Deze woningen zijn opgenomen in de kernvoorraad van het Woningbedrijf. Tot 2035 komen we naast deze huurwoningen nog zo’n 41 huurwoningen tekort om aan de toekomstige vraag naar huurwoningen te kunnen voldoen.

2.5 De welstandcommissie is akkoord
Het plan is tot twee maal toe voorgelegd aan de welstandcommissie en is akkoord. Een definitief advies wordt pas gegeven op basis van het definitief ontwerp bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

2.6 De zichtbare zonnepanelen en de groene gevels geven het complex een positieve duurzame uitstraling
Op het dak van dit complex liggen veel zonnepanelen. Dit past in het raadsprogramma en kan stimulerend werken voor de bewoners en inwoners van de gemeente om ook duurzaam te bouwen. Ook de groene gevels aan de kant van de AC de Graafweg zijn niet alleen een blikvangers, maar benadrukken ook het groene en duurzame karakter van het gebouw en Opmeer.

3.1 De huurprijzen passen in ons huurprijsbeleid
Aan de hand van de voorlopige ontwerpen zijn de woningwaarderingspunten voor de verschillende woningtypen uitgerekend. Het aantal punten geeft uiteindelijk inzicht in de maximale huurprijs die voor de woningen gevraagd kan worden. In het huurprijsbeleid streven we naar 70% van de maximaal redelijke huur.

25 appartementen hebben een vloeroppervlakte van 70-75 m2. Dit resulteert bij 70% van de maximaal redelijke huur in een streefhuurprijs van € 652 per maand (prijspeil 2021). Dit willen we

verlagen naar € 633. Dit is de maximum huurprijs om in aanmerking te komen voor een korting op de verhuurdersheffing van € 12.500 per appartement.

De drie overgebleven appartementen hebben een vloeroppervlakte van ongeveer 85 m2. Dit resulteert bij 70% van de maximaal redelijke huur in een huurprijs van € 718 per maand (prijspeil 2021). We willen voor deze appartementen 75% van de maximaal redelijke huur vragen. Dit resulteert is een streefhuurprijs van € 769 per maand. De huurder kan voor deze appartementen geen huursubsidie aanvragen, omdat ze boven de 'liberalisatiegrens' van € 752 uitkomen.

3.2 Deze investering is voorzien in de meerjarenbegroting van het Woningbedrijf
Zie financiële paragraaf.

Zijn er kanttekeningen/risicofactoren

Geen.

Burgerparticipatie

Niet van toepassing.

Financiën

Zie geheime bijlage, Corsanummer: 21.0009328

Communicatie

Voorafgaand en tijdens de bouw worden persberichten gestuurd naar de lokale kranten en vakbladen. Daarnaast kan er een feestelijke eerste paal geslagen worden en bij een sleuteloverdracht iets worden georganiseerd. Ook met de toekomstige gegadigden voor deze woningen wordt gecommuniceerd.

Uitvoering

Planning:

14 september	- commissie Ruimte kredietaanvraag
30 september	- kredietaanvraag in de gemeenteraad
1e kwartaal 2022	- start bouw
medio 2023	- oplevering woningen

Bijlagen

Geheime bijlage bouwkrediet en onrendabele top, Corsanummer: 21.0009328

Het college van burgemeester en wethouders

Datum: 6 juli 2021

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 6 juli 2021;

gelet op de behandeling in de Commissie Ruimte van 14 september 2021;

gelet op art. 25, lid 3 Gemeentewet;

besluit:

1. de door het college in zijn vergadering van 6 juli opgelegde geheimhouding op het stuk: Geheime bijlage bij raadsvoorstel 21.0006008 met corsanummer: 21.0009328 (Bouwkrediet en onrendabele top) te bekrachtigen;
2. het bouwkrediet voor de bouw van 28 huurappartementen (fase 3) beschikbaar te stellen;
3. de onrendabele top te financieren uit de Algemene Bedrijfsreserve van het woningbedrijf, conform de geheime bijlage;
4. een lening aan te gaan voor de bouw van deze 28 appartementen (fase 3) in 2022;
5. een lening aan te gaan voor de huidige bouw van de 20 beneden- en bovenwoningen (fase 2) in 2021.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 30 september 2021.

voorzitter	griffier
G.J. van den Hengel	M. Versteeg