RAADSVOORSTEL

Postregistratienummer	22.0007027

Onderwerp	Aanvullend bouwkrediet 28 huurappartementen fase 3 Heerenweide
Sector	Grondgebiedzaken
Portefeuillehouder	H.P.J.M. ter Veen
Steller	W. Poortvliet / P. Duinker

Inleiding

Op 30 september 2021 jaar uw gemeenteraad een bouwkrediet beschikbaar gesteld voor de realisatie van 28 huurappartementen in Heerenweide. In een bouwteam is het project voorbereid en heeft de aannemer recentelijk een offerte uitgebracht. Het beschikbare bouwkrediet is ontoereikend om de 28 appartementen te realiseren.

Beslispunten

1. Een extra bouwkrediet van € 890.000 beschikbaar te stellen voor de realisatie van 28 huurappartementen in Heerenweide.

Beoogd effect

Betaalbare huurwoningen realiseren.

Argumenten

1.1 De bouwkosten zijn hard gestegen

Het bouwkrediet is in de zomer van 2021 bepaald op basis van de toen bekende prijzen en inzichten. De bouwmarkt was al onrustig, maar is meer overgespannen geraakt. De kosten zijn 20-25% gestegen en het einde lijkt nog niet in zicht. Personeelstekort, al maar stijgende prijzen voor energie, grondstoffen en bouwmaterialen. Mede als gevolg van de geopolitieke crisis.

1.2 De offerte is marktconform
De offerte van het aannemingsbedrijf is gecontroleerd door kostendeskundigen. De aanbieding is marktconform.

Kanttekeningen

Alternatieven zijn ingrijpend

1. Er is een mogelijkheid om het bouwproject op te schorten tot de markt gestabiliseerd is. Het blijft de vraag of dit gebeurt en wanneer. Ondertussen loopt het huurwoningtekort verder op. Onzeker is ook of prijzen weer gaan zakken.

2. Het is mogelijk om minder woningen te bouwen, maar huurwoningen zijn juist nu hard nodig. Het is ook in strijd met de ambitie van uw college en gemeenteraad. Het project loopt maanden vertraging op en wordt duurder. Er zijn extra architectkosten en de welstandcommissie dient zich over een aangepast ontwerp te buigen.

3. Het ontwerp kan worden aangepast en nog verder versoberd. Daarmee voldoet het niet meer aan het programma van eisen. Dit gebouw is de gezichtsbepalende entree van de wijk. Naast kwaliteitsverlies, extra architectkosten en welstandcommissie loopt het project ook hierbij maanden vertraging op. De isolatiewaarden kunnen lager. Om de energievraag zoveel mogelijk te beperken zijn de isolatiewaarden beter dan de landelijke norm. Dit is niet alleen gunstiger voor de huurder, maar ook kunnen we hierdoor een hogere huur vragen. Daarnaast is milieu en toekomstbestendigheid een afwezig geweest.

Financiën

Wij stellen voor om het krediet te verhogen met een bedrag van € 890.000. Hierin is niet alleen de verhoging van de bouwkosten opgenomen, maar ook verhogingen van andere projectkosten zoals; grond- en aansluitkosten voor elektra en water, bestratingen, ondergrondse vuilcontainer en dergelijke. We blijven, ondanks de verhoging van het krediet, onder de Europese aanbestedingsgrens.

In de eerste kredietaanvraag was een geheime bijlage opgenomen om het beschikbare budget niet openbaar te maken tot na een gunning. Deze is bij de griffier in te zien. Hierdoor kunnen we alleen de kredietverhoging vermelden en niet het oorspronkelijke kredietbedrag.

De kosten worden gedekt uit de reserve Woningbedrijf. Voor de betaling wordt een lening aangegaan waarvan de lasten ten laste van de exploitatie van het woningbedrijf worden gebracht.

Er zijn vooralsnog geen subsidiemogelijkheden. Een korting op de verhuurdersheffing, zoals bij vorige twee bouwprojecten is niet meer mogelijk. Deze regeling is afgeschaft.

Uitvoering

Najaar 2022 - start bouw
Begin 2024 - oplevering appartementen

Communicatie

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

Bijlagen

Geen

Het college van burgemeester en wethouders

Datum: 24 mei 2022

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 mei 2022;

gelet op de behandeling in de Oordeelsvormende vergadering van 9 juni 2022;

gelet op art. 25, lid 3 Gemeentewet;

besluit:

1. een extra bouwkrediet van € 890.000 beschikbaar te stellen voor de realisatie van 28 huurappartementen in Heerenweide.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 23 juni 2022.

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