Gemeente Ameland

Aan de gemeenteraad

Portefeuillehouder	Team	Bijlage	Datum	Onderwerp
Theo Faber	Directie	2	6 juli 2021	Initiatiefvoorstel Ambtswoning

Geachte leden van de raad,

Recent is een initiatiefvoorstel aan uw raad voorgelegd. Dit voorstel is na een voortraject door een aantal raadsleden als voortrekkers opgesteld, na overleg met portefeuillehouder en organisatie. Het college is gevraagd binnen drie weken met een bestuurlijke reactie op het initiatiefvoorstel te komen. Die reactie geven we in het vervolg van deze brief.

Het voorstel zelf beschrijft al de voorgeschiedenis rond de huidige gesprekken over de toekomst van de ambtswoning. In bijlage 1 treft u een overzicht van het proces vanuit het gezichtspunt van het college.

Een toekomstbestendige ambtswoning vraagt om een investering. Sloop en nieuwbouw elders zou tot de minste maatschappelijke kosten leiden (meer opbrengsten dan kosten verwacht), sloop en nieuwbouw op locatie zou bij vasthouden aan de locatie de meest rendabele optie zijn (hogere investeringskosten van € 927.000 incl. btw, maar langere afschrijvingstermijn, waardoor de kapitaallast in het eerste jaar slechts € 1.000 meer zou bedragen dan het initiatiefvoorstel).

Gegeven het feit dat deze opties voor de raad om andere dan financiële redenen niet wenselijk zijn, heeft het college een proces geschetst om binnen een aantal inhoudelijke kaders een langdurig houdbare renovatie te laten plaatsvinden. Conform eerdere berekening zou dat € 865.000 incl. btw gaan kosten.

De gemeenteraad heeft om financiële redenen afgezien van deze plannen en een heroverwegingsstap willen zetten. Dat leidt nu tot een voorstel om alle eerder vastgestelde inhoudelijke kaders te 'versoepelen' en een investering van € 575.000 incl. btw te doen.

Omwille van de vergelijkbaarheid hebben we onderstaand het bij het scenario renoveren behorende bedrag uit het collegevoorstel van 2019 'bij gelijke aannames' naast elkaar gezet met het renovatiebeeld uit het initiatiefvoorstel. Dit maakt het prijsverschil inzichtelijk tussen het vasthouden aan de inhoudelijke kaders en het nu voorliggende initiatiefvoorstel.

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

Kosten groot onderhoud Ambtswoning		
	IV-2021	CV-2019
Verduurzaming	€ 372.000	€ 390.000
Functionaliteit	€ 0	€ 150.500
Ontwerp & Advies (12%)	€ 44.640	€ 64.860
BTW (21%)	€ 87.494	€ 127.126
Leges	€ 5.000	€ 5.000
Onvoorzien (10%)	€ 50.913	€ 73.749
	€ 560.047	**€ 811.235**

De commissie uit uw raad heeft hiermee goed werk gedaan: duidelijk is geworden dat voor het voldoen aan de inhoudelijke kaders er meer geld nodig is dan waar uw raad comfort bij voelt. In bijlage 2 is het inhoudelijke verschil (functionele aanpassingen) geduid, het financiële verschil is ongeveer € 250.000 investering, waardoor de kapitaallast in het eerste jaar € 16.250 meer zou bedragen dan het initiatiefvoorstel.

De vraag die bij uw raad ter overweging voorligt bij het behandelen van het initiatiefvoorstel is daarmee helder: ondanks het bereiken van een besparing is voor de op dit moment gewenste werkzaamheden alsnog veel geld nodig. Als u dat pad kiest, wordt niet aan de eerder vastgestelde uitgangspunten voldaan en dan zullen er nog open einden zijn richting de toekomst.

Is dat wat u wilt? En wilt u met dat probleem het college en de organisatie voor de komende jaren op pad sturen? De kosten zullen, bij toekomstige ontwikkelingen en keuzes, alsnog verder stijgen. En dat zal, telkens wanneer aan de orde, tot nieuwe discussie leiden over de woonsituatie van onze burgemeester. Onze suggestie zou zijn om in overleg nu tot een integrale definitieve oplossing te komen.

Hiermee hopen we u een duidelijke reactie te hebben gegeven op het initiatief dat in uw raad voorligt.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders

Theo Faber
locoburgemeester

Iwan Valk
secretaris-directeur

Bijlage 1: processchets ambtswoning Ameland
Bijlage 2: kostenvergelijking ambtswoning Ameland

Bijlage 1 'processchets ambtswoning Ameland'

De gemeenteraad heeft eerder in 2019 uitgesproken:

- Dat burgemeester ambtswoning dient te betrekken, dit is expliciet gemaakt in de profielschets en sollicitatieprocedure;
- Dat de burgemeester hier geen keuze in heeft (een eigen woning kopen op het eiland is geen optie);
- Daarmee is de burgemeester wettelijk verplicht 18% van zijn bruto salaris af te staan als huur voor de woning.

Het college heeft medio 2019 geconstateerd dat:

- De ambtswoning op vele vlakken vraagt om onderhoud en/of renovatie;
- Dat er in het verleden diverse "ad-hoc" vernieuwingen hebben plaatsgevonden;
- Dat het niet wenselijk is om op deze wijze door te gaan;
- Dat het niet wenselijk is de raad 'steeds' te verrassen met deelplannen;
- Dat de gemeenteraad het bevoegd orgaan is om richting te geven en dat duidelijke kaders vooraf gewenst zijn.

De raad heeft op 15 juli 2019 bij amendement de volgende kaders vastgesteld:

- Te besluiten dat de gemeente aan de burgemeester een ambtswoning ter beschikking blijft stellen waarbij als uitgangspunten worden aangehouden dat deze:
    1. geschikt is voor meerdere gezinssamenstellingen, zodat deze de komende 30 jaar gebruikt kan worden zonder grote tussentijdse aanpassingen;
    2. zoveel mogelijk voldoet aan de aanwijzingen in het "Handboek voor toegankelijkheid" en
    3. qua energieverbruik bij voorkeur energieneutraal is;
- Het college opdracht geven de kosten te onderzoeken op de huidige plek.

Het college heeft het amendement uitgevoerd en onderzocht/geconcludeerd:

- Welke kosten er gemaakt moeten worden om aan deze uitgangspunten te voldoen bij renovatie (afgerond € 700.000 excl. btw);
- Gezien de hoge kosten van renovatie ook een indicatie voor nieuwbouwkosten op laten stellen (afgerond € 750.000 excl. btw);
- Dat zowel bij renovatie als nieuwbouw er rekening moet worden gehouden met de beeldkwaliteit op de huidige plek.

Het college heeft de raad op 16 december 2019 voorgesteld:

1. Te kiezen voor nieuwbouw met voldoende beeldkwaliteit op de huidige locatie;
2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 60.000.

Dit voorstel is aangehouden en het initiatief voor vervolg is komen te liggen bij het presidium.

In 2021 is een informele tijdelijke commissie uit de gemeenteraad aan de slag gegaan om te komen tot een alternatief voorstel. Het voorstel dat deze commissie heeft voorbereid ligt nu, juli 2021, voor als initiatiefvoorstel. Het college is gevraagd binnen drie weken op het initiatief te reageren.

Bijlage 2 'kostenvergelijking ambtswoning Ameland'

Rapportage 'initiatiefvoorstel 21 mei 2021 na aanpassingen:

Verduurzamen bouwk. + inst.	€ 372.000
Functionaliteit	- +
	€ 372.000
Ontwerp- en advieskosten 12%	€ 44.640 +
	€ 416.640
BTW 21%	€ 87.494 +
Totaal incl. BTW	€ 504.134
Leges	€ 5.000 +
	€ 509.134
Onvoorzien 10%	€ 50.913 +
Totale kosten	€ 560.047

-Eilandkosten zit verwerkt in Verduurzamen
-Kostenraming excl. rolstoellift aan buitenzijde

Rapportage 'collegevoorstel' 30 september 2019, na aanpassingen:

Verduurzamen bouwk. + inst.	€ 339.000
Functionaliteit	€ 131.000 +
	€ 470.000
Eilandkosten 15%	€ 70.500 +
	€ 540.500
Ontwerp- en advieskosten 12%	€ 64.860 +
	€ 605.360
BTW 21%	€ 127.126 +
Totaal incl. BTW	€ 732.486
Leges	€ 5.000 +
	€ 737.486
Onvoorzien 10%	€ 73.749 +
Totale kosten	€ 811.235

-Kostenraming incl. eilandkosten
-Kostenraming incl. woonhuislift

In beide voorstellen zit behoorlijk veel overlap v.w.b. de werkzaamheden en dus ook de kosten.

Het grote verschil tussen beide voorstellen zit vooral in de te plaatsen woonhuislift en in de plattegrondverbetering. Om aan de gestelde eisen in de uitvraag te voldoen zijn in het rapport van Grunstra ook deze twee punten in de planvorming en kostenraming opgenomen.
Doordat de lift vanuit het souterrain, recht boven elkaar, zowel een stopplaats op de begane grond als op de verdieping moet hebben is een plattegrondaanpassing noodzakelijk. Aangezien deze drie stopplaatsen uiteraard goed toegankelijk moeten zijn voor o.a. gebruikers van een rolstoel is rekening gehouden met de benodigde draaicirkels. Als gevolg van deze aanpassingen gaat de liftruimte op vooral de begane grond ten koste van ruimte in de woonkamer. Naast deze noodzakelijke aanpassingen is op alle drie de lagen een plattegrondverbetering doorgevoerd om de woning aan de wensen van de huidige tijd te laten voldoen en op die manier het woongenot te optimaliseren.

Ook is in het rapport van Grunstra een aanpassing aan de verschijningsvorm meegenomen. Door de (te) grote kozijnen in de zuid- en oostgevel te vervangen door kleinere exemplaren zou dit een architectonische verbetering betekenen. Omdat de kozijnen in het plan toch al worden vervangen en de gevel aan de buitenzijde wordt geïsoleerd is het dan een logisch moment om deze aanpassing uit te voeren.