

Voorstel

van het college aan de raad

Zaaknummer 518234
Vergaderdatum 30 september 2025
Organisatieonderdeel MT
Portefeuillehouder Theo Faber

Onderwerp

Nieuwbouw 7 Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland (GWA) huurwoningen Paasduinweg Buren.

Voorstel

1. Kennisnemen van de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van 7 GWA huurwoningen;
2. Een krediet van **€ 2.355.000** beschikbaar te stellen voor de bouw van 7 huurwoningen voor het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland (GWA);
3. Een krediet van **€ 255.000** beschikbaar te stellen voor de civiel technische werkzaamheden;
4. De eenmalige kosten van **€ 752.195** ten laste te brengen van de Reserve projecten.

Inleiding

De herstructurering van de Paasduinweg is vanwege een brand in 2023 urgent geworden. De bestaande woningen zijn gesloopt en maken plaats voor 7 duurzame levensloopbestendige woningen. De herstructurering van de Paasduinweg is opgenomen in de Woonvisie 2024-2028. De aanbesteding heeft inmiddels plaats gevonden waardoor de prijs in principe bekend is.

Beoogd effect

Uitvoering geven aan de nieuwbouw van 7 GWA huurwoningen conform de Woonvisie 2024–2028.

Argumenten

1.1 Krediet

Het benodigde krediet is de som van alle kosten voor het realiseren van 7 woningen.

De kosten omvatten de voorbereidingskosten, sloopkosten, bouwkosten en overige gerelateerde kosten. Als inkomsten (die dus in mindering komen op de bruto investering van het krediet) zijn bekend een bijdrage van de Regiodeal Wadden (Versnellingsgelden) van € 100.000 en de verzekeringsvergoeding voor de afgebrande woning van afgerond € 250.000.

Voor de civiele kosten wordt een apart krediet gevraagd, omdat hiervoor geen dekking bestaat via een grondexploitatie; dit betreft immers een bestaande woonlocatie. Deze kosten kunnen niet worden gedekt door opbrengsten of geactiveerd worden in het GWA.

1.2 Dekking

De dekking wordt, zoals eerder bij woningbouwphase 1 (17woningen) en 2 (26 woningen), zoveel mogelijk gerealiseerd vanuit de vastgoedexploitatie van het GWA. De onrendabele top wordt net als in de eerdere fases deels ten laste gebracht van de bedrijfsreserve GWA en komt voor het overige ten laste van de reserve projecten.

4.1 Inpassing

Er zijn civieltechnische werkzaamheden vereist om de woningen toegankelijk te maken, de parkeerplaatsen voor de woningen te voorzien en de woningen te sluiten op de gemeentelijke rioleringen. Ook in de groeninrichting wordt voorzien.

De kosten voor deze werkzaamheden worden gedekt vanuit de reserve projecten.

Kanttekeningen

1.1 Beroep en bezwaar BOPA.

Tijdens de planvorming heeft afstemming (participatie) met de omgeving plaatsgevonden over de invulling van het plangebied.

Doormiddel van een BOPA (Buitenplanse Omgevingsactiviteit) wordt de bouw van 7 woningen mogelijk gemaakt.

Deze aanvraag is uiteraard achteraf ontvankelijk voor bezwaar en beroep. Naar verwachting zal begin Q4 2025 de procedure zijn afgerond.

1.2 Subsidies

Tijdens de komende realisatieperiode wordt er onderzocht of het project in aanmerking komt voor aanvullende regelingen of subsidies. Indien er mogelijkheden zijn, wordt de raad hierover geïnformeerd via de gebruikelijke kanalen.

1.3 Optimalisaties

Samen met de te contracteren aannemer zal het nieuwbouwplan worden getoetst op mogelijkheden tot optimalisatie. Hierbij worden kosten, kwaliteit en efficiëntie van het bouwproces nader afgestemd en geoptimaliseerd.

Afstemming

Tijdens het planvorming en ontwikkeling van de woningen is zowel intern/extern als met de omwonenden en (oud-)huurders afstemming geweest.

GWA:

Het GWA heeft het programma van eisen voor de woningen opgesteld, in lijn met eerder ontwikkelde woningen. De uitwerking is conform de eisen en wensen van het GWA.

Omwonenden:

Tijdens de planvorming heeft op verschillende moment afstemming geweest met omwonenden en belanghebbenden, onder andere tijdens een inloopavond op 26 juni 2024.

De inspraak heeft op een aantal onderdelen geleid tot een aanpassing in de inpassing van de woningen.

(Oud)Huurders:

De planvorming is conform het Sociaal Plan Paasduinweg besproken door het GWA met oud-huurders van de woningen die ruimte hebben gemaakt voor de nieuwbouw. In overleg en afstemming overeenkomstig sociaalplan krijgen zij de mogelijkheid de nieuwbouw te betrekken.

De woningen zullen worden aangewezen als verzorgd wonen waardoor de woningen met voorrang zullen worden toegewezen aan woningzoekenden die (in de nabije toekomst) behoefte hebben aan een levensloopbestendige woning. Het GWA zal de woningen aanbieden aan woningzoekenden via de reguliere kanalen.

Ambtelijke organisatie:

De ambtelijke organisatie heeft in de breedte en vanuit verschillende disciplines meegedacht en geadviseerd bij de ontwikkeling van de woningen. Afstemming over directievoering en toezicht met de cluster Beheer en Onderhoud zal in de komende periode plaatsvinden.

Financiën:

Afstemming met de cluster Financiën heeft plaats gevonden over de financiële systematiek. Deze is in lijn met de werkwijze die is toegepast bij de eerste en tweede fase van de GWA-woningen in 2020-2023.

Vooroverleg en ontwerppartners:

Voor de ontwikkeling van de woningen heeft afstemming plaatsgevonden met onder andere de Veiligheidsregio, Provincie, Wetterskip en Amelander Musea

Duurzaamheid:

De woningen zijn aardgasloos en worden voorzien van een warmtepomp met bodembron (aardwarmte). Deze warmtepomp veroorzaakt minder overlast (geluid) dan een luchtwarmtepomp en is minder storingsgevoelig. Daarnaast is de bodembron ook bestemd om de 4 GWA huurwoningen aan de Hazeweg in de toekomst aardgasloos te maken in het kader van het verduurzamen van GWA woonbestand.

Vervolg

Na positieve besluitvorming door de gemeenteraad zal hierover worden gecommuniceerd via de reguliere kanalen.

Met de te contracteren aannemer zullen operationele afspraken worden gemaakt over de uitvoering.

De directe omgeving zal, in combinatie met de aankondiging van de werkzaamheden, worden geïnformeerd over de besluitvorming.

Bijlagen

Bijlage 1 Ontwerp woningen Paasduinweg Buren

Bijlage 2 Financiële paragraaf

