

MEER DIVERSITEIT IN VORM EN PRIJSKLASSE

Naast de nieuwbouw van huurwoningen zet het college ook in op andere, innovatieve woonvormen die vragen om meer diversiteit in vorm en prijsklasse. Met name de toevoeging van woonstudio's en hofjes met appartementen kan voorzien in een behoefte waar nu nauwelijks aanbod voor is. Woonstudio's komen qua prijsklasse onder de

huurwoningen die nu gebouwd gaan worden. Appartementen in hofjes kunnen aangeboden worden in een mix van huur en koop (met terugkoopverplichting). Dit bevordert de doorstroom van ouderen die wat kleiner willen wonen. Op termijn zou de vrijkomende locatie van de huidige Stelp een combinatie van dergelijke invullingen kunnen krijgen.

Op de locatie Kwekerij in Nes wordt als pilot een eerste kleine serie flexwoningen/studio's gerealiseerd (oranje op de situatiekaart Kwekerij Nes). Er zijn overigens ook oplossingen denkbaar die de markt zelf kan doen, zoals bijvoorbeeld het ombouwen van een pand naar kleinere zelfstandige eenheden.

DUURZAME MAATREGELEN

Ameland heeft een uitgesproken ambitie op het gebied van duurzaamheid. Het ligt dan ook voor de hand dat de nieuwbouwwoningen van de gemeente op dit punt goed zullen scoren. Het Bouwbesluit schrijft al voor dat nieuwe woningen bijna energieneutraal gebouwd worden; ook worden nieuwbouwwoningen inmiddels al zonder gasaansluiting

uitgevoerd. Daarbovenop krijgen de woningen op Ameland een energie-prestatielcoëfficiënt (EPC) van 0,0; dat is dus nog zuiniger dan de EPC die het Bouwbesluit voorschrijft (0,4). De warmte voor de woningen wordt geleverd door een warmtepomp met een boilervat, waarbij de complete installatie in pandig wordt geplaatst.

De woningen worden voorzien van onder meer vloerverwarming. PV-panelen leveren een groot deel van de elektriciteit. Het regenwater van de daken wordt opgevangen in ondergrondse infiltratiebakken en komt dus niet in het vuilwaterriool terecht.

OOK KOOPWONINGEN EN BOUWKAVELS

De coalitiepartijen willen tegelijk met de tweede en derde fase huurwoningen ook een aantal voordelige koopwoningen laten realiseren. De gedachte is dat dit in de basis dezelfde woningen zijn als de huurwoningen. De koper kan echter zelf het afwerkkniveau kiezen: van casco tot volledig afgewerkt met eventuele extra's. Kopers profiteren dan

van het voordeel dat de aannemer toch al aan het bouwen is; zo blijven de woningen betaalbaar. Ook is er een mogelijkheid dat de gemeente enkele bouwkavels beschikbaar maakt voor verkoop. **Voor geïnteresseerden in een koopwoning of een bouwkavel organiseert de gemeente zodra dat kan een informatieavond.**

Informatieavond koopwoningen en bouwkavels

Voor Amelanders die geïnteresseerd zijn in een koopwoning of een bouwkavel, wil de gemeente graag een informatieavond beleggen. Als gevolg van de maatregelen tegen het coronavirus is zo'n bijeenkomst tijdelijk niet mogelijk. Zodra de bijeenkomst wél mogelijk is, wordt u via de Gemeente Info en andere kanalen op de hoogte gebracht van datum en plaats.



Waar staan we?

| | |
|-----------------------|--|
| 2018-2019 | Gemeente versterkt grondpositie door aankoop van grond in alle dorpen. |
| Maart 2019 | Raad stemt in met startnotitie 'Bouw van 40-50 huurwoningen'. |
| Oktober 2019 | Raad stemt unaniem in met kredietaanvraag voor de eerste fase van 17 woningen. |
| Oktober 2019 | Start planologische procedures voor woningen tweede fase (ruim 20 woningen). |
| Januari 2020 | Aanbesteding eerste fase |
| Maart 2020 | Gunning eerste fase aan Bouwbedrijf Kolthof uit Stiens. |
| September 2020 | Verwachte bouwstart woningen eerste fase. |
| Najaar 2020 | Aanbesteding tweede fase. |
| Medio 2021 | Oplevering en toewijzing van de eerste 17 huurwoningen. |

Colofon Ameland Bouwt April 2020

Dit informatieblad is een uitgave van de gemeente Ameland. Vragen of opmerkingen kunt u richten aan de gemeente.
Telefoon (0519) 555 555
info@ameland.nl



EERSTE 17 SOCIALE HUURWONINGEN AANBESTEED

Ameland gaat veertig tot vijftig nieuwe sociale huurwoningen bouwen. De gemeenteraad stemde eind vorig jaar in met het krediet voor de eerste fase, nadat in het voorjaar unaniem de startnotitie voor de woningbouw was aangenomen. Inmiddels is de aanbesteding van de eerste bouwphase afgerond. Bouwbedrijf Kolthof uit Stiens gaat de eerste zeventien woningen bouwen.

Op Ameland zijn momenteel te weinig huurwoningen beschikbaar, met name voor starters. Koophuizen zijn zo duur geworden dat ze voor veel eilanders onbereikbaar zijn. Met de bouw van de nieuwe huurwoningen pakt het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland de kern van dit probleem nu aan. Eind 2022

wil de gemeente ruim veertig woningen gereed hebben voor verhuur. De woningen komen in alle vier de Amelandse dorpen en worden in drie fasen gerealiseerd. Naast sociale huurwoningen voor huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag, komt een deel van de woningen beschikbaar voor

Wethouder Theo Faber over de Amelandse woningbouw-ambitie

'We willen naar een gevarieerde, betaalbare en stabiele woningmarkt'

"Er moeten op Ameland meer woningen komen, met meer variatie in omvang en prijs", vindt wethouder Theo Faber. "Dan komt er weer beweging op de woningmarkt en wordt het voor jongeren en starters aantrekkelijk om zich op het eiland te vestigen. Dat is belangrijk voor de toekomst van Ameland." Ondanks de zorgen over het coronavirus en de beperkende maatregelen gaan de activiteiten voor het woningbouwprogramma van de gemeente zoveel mogelijk door.

Bij het verbeteren van de woningmarkt moet de gemeente ambitie tonen en een sleutelrol vervullen, meent Faber. "In het coalitieprogramma besteden we nadrukkelijk aandacht aan de woningbouw. Ons doel is een gevarieerde, betaalbare en stabiele eilander woningmarkt met voldoende capaciteit op de lange termijn. Er moeten gewoon meer wooneenheden komen. Dus we gaan nu ook daadwerkelijk bouwen. Binnen een paar jaar

moet het voor jongeren en ouderen gemakkelijker worden om een passende woning te vinden op het eiland."

Lagere prijsklasse

Wat is daarvoor nodig? Faber: "Op de eerste plaats: nieuwe woningen. Maar daarnaast zijn ook innovatie en regulering nodig. Je ziet dat Ameland relatief veel traditioneel vrijstaande woningen heeft. Veel meer van dit soort woningen bijbouwen lost het huisvestingsprobleem niet op. We streven naar meer diversiteit en naar meer aanbod in de lagere prijsklassen. Koopwoningen, maar met name ook huur. Op dat punt kan de gemeente met haar eigen woningbedrijf iets betekenen voor de woningmarkt. Daarnaast kan de gemeente met de huisvestingsverordening bijdragen aan een betere doorstroming onder eilanders."

Grondposities versterkt

De aankoop van de grond voor de nieuwe woningen heeft de afgelopen jaren al plaatsgevonden. "Daarmee heeft de gemeente in



Informatiebulletin over de bouw van huur- en koopwoningen op Ameland
- April 2020 -

mensen met inkomens boven de 40.000 euro per jaar. Het Gemeentelijk Woningbedrijf had tot op heden geen aanbod voor deze huurders. De nieuwbouwactiviteit is een uitvloeisel van de politieke raadsagenda 2018-2021 en bouwt voort op de Woonvisie uit 2017. De bouw van veertig tot vijftig huurwoningen is voor de gemeente Ameland een complex en uitdagend project. Dankzij een intensieve voorbereiding van anderhalf jaar ligt het project goed op koers. De bouw van de eerste zeventien woningen gaat na de zomer van start.



korte tijd een flinke inspanning geleverd. We hebben dan ook grond beschikbaar in alle vier de dorpen, want we vinden het belangrijk dat de bouwlocaties evenwichtig gespreid zijn over het eiland." De gemeente merkte bij de aankoop van de grond dat de meeste grondeigenaren een positieve houding hebben tegenover de gemeentelijke plannen. Faber: "Goed om te merken dat de verschillende grondeigenaren graag wilden meewerken aan een structurele oplossing voor het huisvestingsprobleem. De kunst is nu de grond zodanig te benutten dat deze op de lange termijn blijft bijdragen aan betaalbare huisvesting."

Projectleider Geert Streppel:

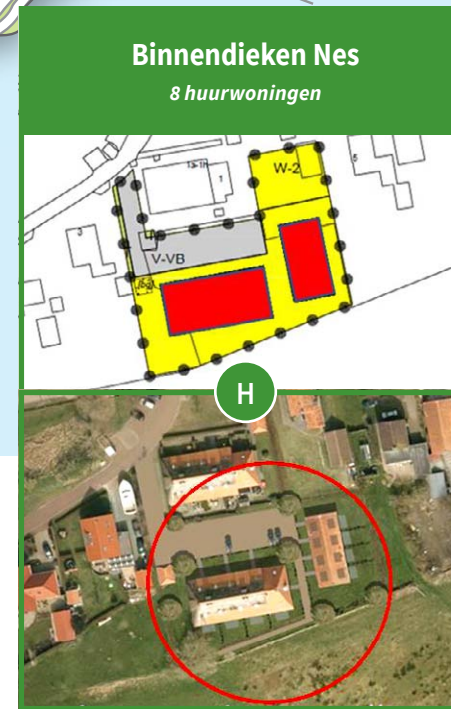
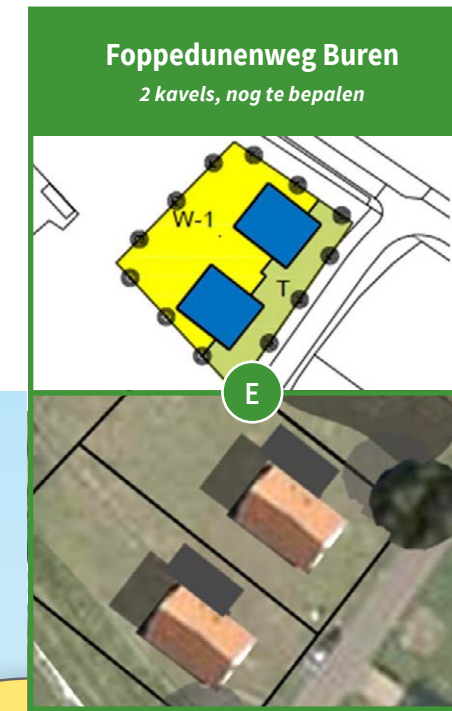
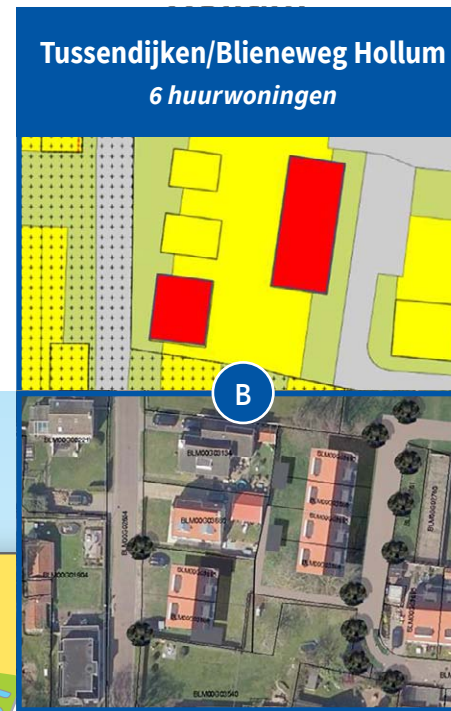
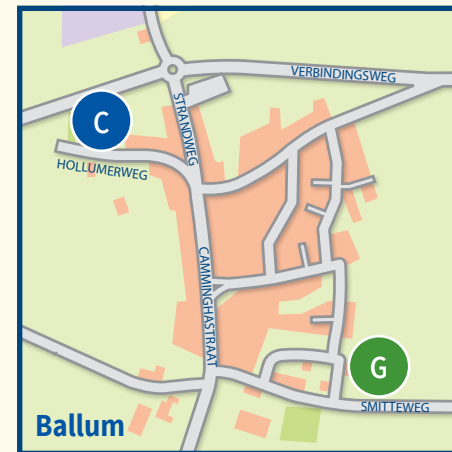
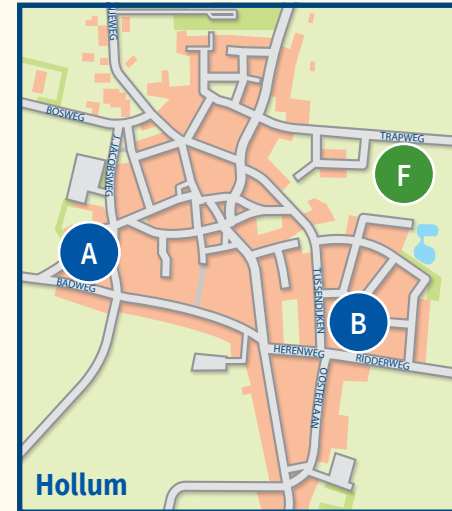
‘Sociale woningbouw is een complexe puzzel’

In de startnotitie die vorig jaar door de gemeenteraad is vastgesteld, is beschreven hoe de gemeente de bouw van de nieuwe huurwoningen gaat aanpakken: in drie fasen. De eerste fase is intussen al aanbesteed. De tweede fase volgt spoedig. De omwonenden zijn geïnformeerd en de planologische procedures opgestart.

“De aanbesteding van de eerste fase was spannend”, merkt projectleider Geert Streppel op. “Sociale woningbouw is een complexe puzzel. Een sociale huurwoning is namelijk niet rendabel, de gemeente legt hier dus geld bij. Als dit bedrag te groot wordt, is een project niet haalbaar. Dat is een aantal jaar terug gebeurd. De aannemers hebben nu meer vrijheid gekregen om met een eigen ontwerp te komen en het volume is vergroot naar zeventien woningen. Daar zitten vier herbouwwoningen bij. Voor de totale opgave staat de teller na de eerste fase dus op dertien stuks. Nog ruim dertig te gaan dus.”

Over de eerste aanbesteding is het projectteam tevreden, zegt Streppel. “De bouwkosten blijven binnen het krediet van de gemeenteraad, maar dat was veiligheidshalve al hoger gesteld dan de oorspronkelijke begroting. Voor de tweede en de derde fase moeten we daar ook rekening mee houden. In vaktermen: we kijken aan tegen een flinke ‘onrendabele top’. Dat betekent dat de woningen zo efficiënt mogelijk gebouwd moeten worden.”

Afhankelijk van de vraag naar huurwoningen kan de gemeente in een later stadium nog besluiten tot een derde bouwfasen.



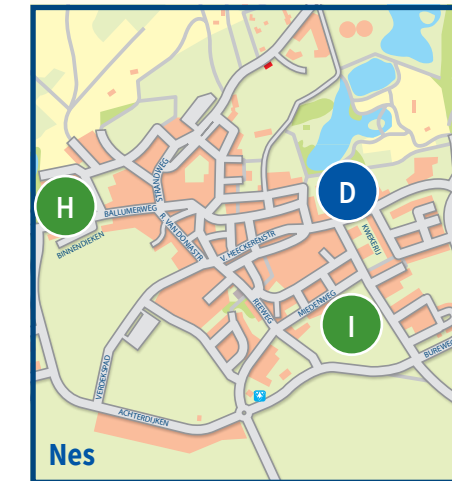
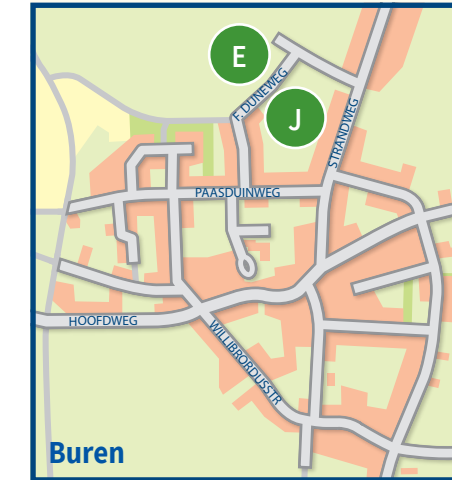
Projecten 1e fase

Projecten 2e en 3e fase

Gemeentelijke huurwoningen ■

Overige kavels nog te bepalen ■

Overige kavels nog te bepalen ■



TIEN LOCATIES, MEER DAN HONDERD WONINGEN

Op deze pagina's staan de tien bouwlocaties waar de veertig tot vijftig gemeentelijke huurwoningen in drie fasen ontwikkeld worden. De locaties voor de huurwoningen zijn in rood aangegeven. Naast de geplande huurwoningen is er ruimte voor een aantal koopwoningen en flexwoningen of woonstudio's en er komen enkele vrije-sector kavels beschikbaar. Met elkaar bieden de bouwlocaties ruimte aan meer dan honderd nieuwe woningen. Pas als een bestemming van een locatie definitief en onherroepelijk is, kan er worden gebouwd en kunnen kavels worden uitgegeven. Meer informatie over de inschrijving, eventuele loting en uitgifte van bouw kavels en koop huizen volgt zo spoedig mogelijk. **Op dit moment is inschrijven dus nog niet mogelijk.**

