

Bijlagen 2: financiële paragraaf

Financiële gevolgen bouw 7 huurwoningen Paasduinweg

Bouwkosten

Voor de bouwkosten van de 7 nieuwe woningen, inclusief al gemaakte kosten voor sloop van de oorspronkelijke 4 woningen, planontwikkeling, vergunningprocedure en dergelijke, wordt een (bruto) krediet gevraagd van **€ 2.355.000**.

Voor de financiële verwerking hiervan stellen wij het volgende voor.

Van de verzekeraar is een bedrag ontvangen van € 266.385 voor herbouw van een woning. Vanuit de Regio Deal is een bijdrage van € 100.000 toegezegd ter dekking van het onrendabele gedeelte van de bouw van 3 (extra) woningen. Na verwerking van deze bijdragen resteert een (netto) bedrag van **€ 1.988.615**.

Voor een bedrag van **€ 1.491.420** is dekking mogelijk binnen het GWA. Overeenkomstig de methodiek bij de bouw van de eerste en tweede fase woningbouw (respectievelijk 17 en 26 woningen) is dit bedrag opgebouwd uit een rendabel en een onrendabel deel.

Het *rendabele deel* van € 1.141.420 is berekend op basis van een bedrijfswaardeberekening van deze 7 woningen, oftewel een inschatting van de huidige (contante) waarde van alle toekomstige kasstromen uit huren, onderhoudskosten en beheerskosten.

Het *onrendabele deel* van € 350.000 is via Kadernota 2024 al opgenomen in de meerjarenbegroting van GWA.

Wat dan nog resteert is een bedrag van **€ 497.195**. Eveneens overeenkomstig de methodiek bij de bouw van de eerste en tweede fase woningbouw stellen wij voor om dit bedrag te dekken via een onttrekking aan de Reserve projecten.

Vergelijk:

Financiële verwerking woningbouw, excl. grond bij GWA						
	Totale kosten	Per woning	Activering GWA GWA	Eenmalig GWA	Eenmalig	Totaal eenmalig per woning
Fase 1 17 woningen	3.906.103	229.771	2.425.892	470.637	1.009.574	87.071
Fase 2 26 woningen	5.609.795	215.761	3.583.511	895.443	1.130.840	77.934
Paasduinweg 7 woningen	2.355.000	336.429	1.141.420	350.000	863.580	173.369
verzekering	-266.385					
Regio Deal	-100.000					
	1.988.615		1.141.420	350.000	497.195	121.028

Het prijsverschil in de vergelijking tussen de Fase 1 / Fase 2 woningen en de 7 woningen aan de Paasduinweg is voor een groot deel te verklaren door:

- Prijspeil Q1 2021 en Q3 2025: Door fors stijgende bouwkosten is een deel van het prijsverschil te verklaren.

- Schaalgrote van de opgave: Hoe meer woningen in de opgave hoe goedkoper een woningen per saldo.
- Duurzaamheidsinvestering: een bodembron is duurder dan een lucht warmtepomp of gasinstallatie. De verduurzaming vraagt een investering die in de komende jaren lagere energielasten oplevert. Daarbij is de bodembron ook bestemd om 4 woningen aan de Hazeweg gasloos te maken in het kader van het verduurzamen van het woningareaal GWA.

Civieltechnische kosten

Voor de civieltechnische kosten van dit plan wordt een krediet gevraagd van **€ 255.000**.

Dit betreft de kosten voor aanleg riolering, bestrating en enige bijkomende kosten van voorbereiding en directievoering.

Wij stellen voor om dit bedrag eveneens te dekken via een onttrekking aan de Reserve projecten.

Als algemene opmerking hierbij geldt dat vergelijkbare kosten van de eerdere woningbouwprojecten onderdeel waren van de diverse grondexploitaties, waarbij eenmalige verliezen op individuele complexen in diverse jaarrekeningen van de afgelopen jaren zijn verantwoord.

Omdat voor dit project geen grondexploitatie van toepassing is, moeten deze kosten op een andere wijze worden gedekt.

Resumerend komt een totaalbedrag van € 752.195 ten laste van de Reserve projecten, naar verwachting in het jaar 2026. Gelet op de cijfers van Meerjarenbegroting 2026-2029 is deze ruimte beschikbaar.