



Technische vragen en antwoorden t.b.v. Raadsvergadering 2 oktober 2023

Aangaande agendapunt: 01.03.01/ 01.03.02 RV Nieuwbouw sociale huurwoningen Het Veer te Avenhorn en De Tuinen deel 2 te Ursem

 <p>Vanuit de fractie D66 de volgende technische vragen:</p> <p>Raadvoorstellen 1.03.01 en 1.03.02 hebben veel overeenkomsten qua opstelling en inhoud van het Raadsvoorstel. Deze vragen gelden dan ook voor allebei, voor zowel de 12 sociale huurwoningen in Het Veer als de 6 sociale huurwoningen in De Tuinen. De beantwoording van deze vragen voor één van beide RVs is voldoende dekkend voor de andere, dus tenzij dit expliciet niet zo is, hoeft het niet voor beide apart beantwoord te worden.</p>	
Vraag	Antwoord
<p>1 In de (financiële) onderbouwing worden diverse bedragen genoemd, namelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelingskosten woningen • Aanschafkosten grond • Overige kosten • Onrendabele top • Gemiddelde huurprijs • Structurele afschrijvingslasten • Afschrijving van onrendabele top <p>Het is binnen de informatie aangeboden in beide Raadsvorstellen niet eenvoudig om de relatie hiertussen te controleren. Graag ontvangen wij een overzicht van de berekeningsmethode gehanteerd voor het bepalen van: (1) de opbrengst, (2) de afschrijvingsmethodiek en</p>	<p>1. Opbrengst – huurinkomsten</p> <p>6 sociale huurwoningen De Tuinen: huurinkomsten per jaar = € 742,25*6 woningen*12 maanden = € 53.442</p> <p>12 sociale huurwoningen Het Veer: huurinkomsten per jaar = € 742,25*12 woningen*12 maanden = € 106.884</p> <p>2. Afschrijvingsmethodiek</p> <p>6 sociale huurwoningen in De Tuinen: totaal investering € 1.848.000 – grondwaarde € 264.000 – onrendabele top € 480.000 / 50 jaar = € 22.080 per jaar</p> <p>12 sociale huurwoningen Het Veer: totaal investering € 3.652.000 – grondwaarde € 528.000 – onrendabele top € 912.000 / 50 jaar = € 44.240 per jaar</p>

	<p>(3) de onrendabele top, inclusief gehanteerde rekenrente en eventuele gehanteerde (jaarlijkse) onderhoudskosten.</p>	<p>3. Onrendabele top, inclusief gehanteerde rekenrente en eventuele gehanteerde (jaarlijkse) onderhoudskosten:</p> <p>De netto contante waarde wordt gebruikt om te bepalen of een investering genoeg rendement oplevert. Een negatieve netto contante waarde betekend dat er een onrendabele top is.</p> <p>De netto contante waarde (NCW) bereken je door de contante kosten ofwel de uitgaande kasstromen (huidige waarde van toekomstige kosten) af te trekken van de contante opbrengsten ofwel de inkomende kasstromen (huidige waarde van toekomstige opbrengsten). Een positieve netto contante waarde geeft een winst aan, terwijl een negatieve waarde betekent dat je verlies loopt.</p> <p>Bij de netto contante waarde gaat het om de som van alle toekomstige geldstromen. Omdat geld in de loop van de tijd minder waard kan worden, wordt er bij de NCW-methode rekening gehouden met de factor tijd. Op deze manier kunnen de effecten van uitgaven en inkomsten die op verschillende tijdstippen plaatsvinden, met elkaar vergeleken worden.</p>
<p>2</p>	<p>Is de gemiddelde huurprijs a € 742.50 gebaseerd op het huidige woonwaarderingsstelsel? Zo ja, welk uitgangspunten (qua woningspecificaties) en welk percentage is gehanteerd? Zo nee, kunt u uitleggen waar het wel op gebaseerd is?</p>	<p>De huurprijs is gebaseerd op het huidige woningwaarderingsstelsel. Uitgangspunten zijn het technisch programma van eisen en de woningplattegronden. Conform ons huurbeleid hanteren wij 70% van de maximaal redelijke huur.</p>

3	 <p>Vanuit de fractie D66 de volgende technische vragen:</p>	
	<p>In beide voordrachten wordt aangegeven dat er sprake is van een onrendabele top. Voorgesteld wordt deze onrendabele top met een jaarlijkse last van respectievelijk 18.240 euro en 9.600 euro te onttrekken van aan de exploitatiebegroting van het woningbedrijf.</p> <p>Het begrotingsaldo van het woningbedrijf werkt door op de begroting van de gemeente, de algemene middelen. Graag krijgen nadere toelichting op hoe dit doorwerkt op het begrotingsaldo van de gemeentebegroting, welke behorende maatregel wordt genomen om deze afwikkeling neutraal voor de gemeentebegroting te laten zijn. Als dat tenminste kan. Wordt hiervoor een reserve van het woningbedrijf ingezet?</p>	<p>Jaarlijks wordt het financiële resultaat vanuit het Woningbedrijf toegevoegd aan de Bestemmingsreserve Woningbedrijf, dit gaat via resultaatbestemming bij de Jaarrekening. Het begrotingsaldo van het Woningbedrijf wordt dus niet verrekend met het begrotingsaldo van de Algemene Dienst.</p> <p>De afschrijvingslasten van de onrendabele top voor de huurwoningen wordt gedekt uit de exploitatiebegroting van het Woningbedrijf. Daarmee wordt het begrotingsaldo van het Woningbedrijf lager.</p>