

Pniël



Inhoud

- Speelveld volkshuisvestelijke investeringen
- Uitwerking volkshuisvestelijke investering voor Pniël
- Gasloos – waarom niet?
- Vragen?

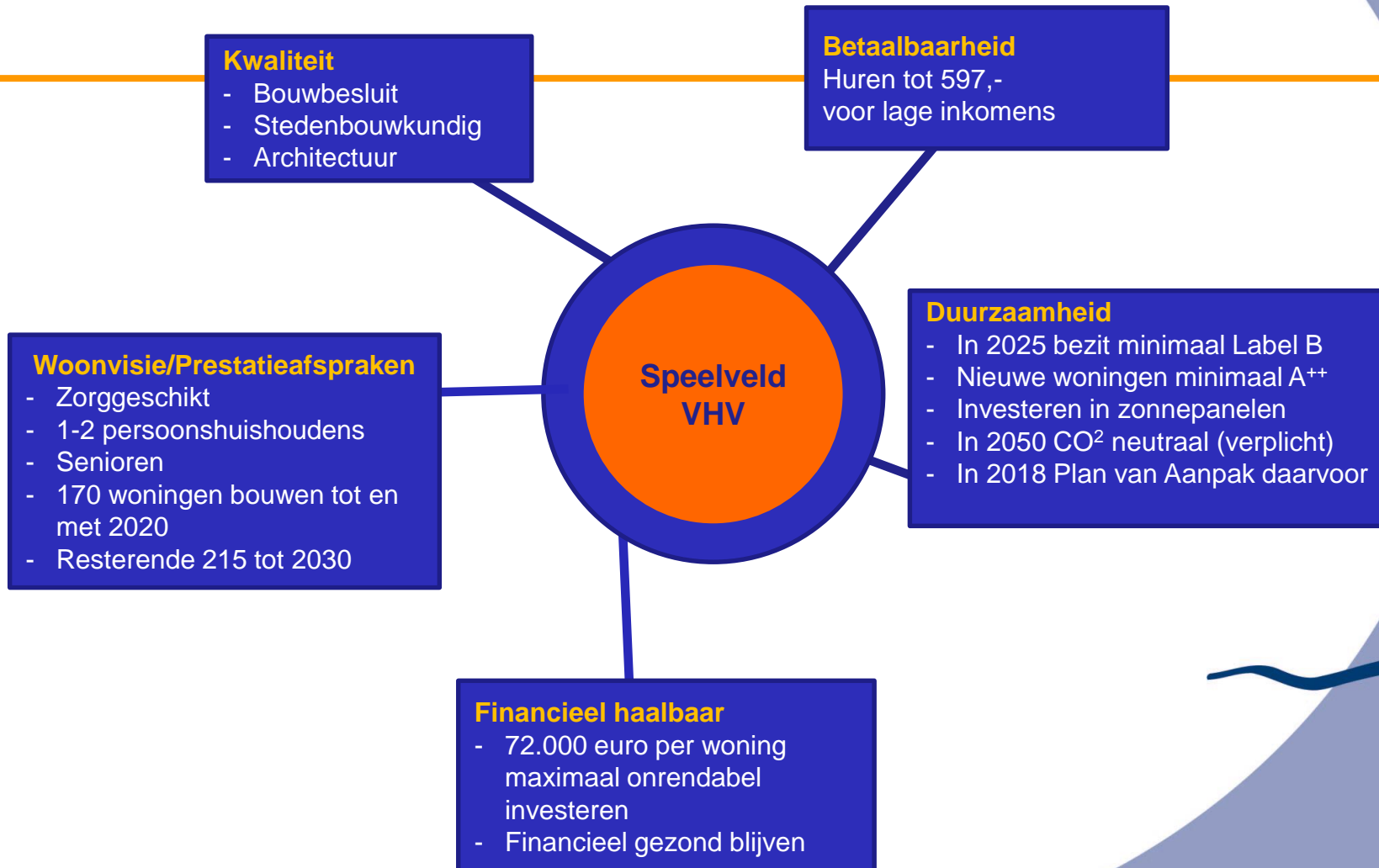


Speelveld

Volkshuisvestelijke
investeringsen



Speelveld investeringsbeslissingen volkshuisvesting



Uitwerking

Volkshuisvestelijke
investering voor
Pniël



Speelveld volkshuisvesting vertaald naar Pniël

Betaalbaarheid

- De huurprijzen voor deze woningen passen binnen het 'passend toewijzen' en bedragen maximaal € 597,30 per woning (huurtoeslaggrens/lage aftoppingsgrens).
- Geschikt voor senioren met een inkomen tot € 30.400 voor een 2-persoonshuishouden.



Speelveld volkshuisvesting vertaald naar Pniël

Kwaliteit

Pniël voldoet (nu) aan:

- Bouwbesluit
- Stedenbouwkundige kaders
- Gewenste architectuur (waar komen we vandaan?)
- Programma van Eisen afgestemd op langer thuis wonen



Schets 2014



Situatie nu



Speelveld volkshuisvesting vertaald naar Pniël

Woonvisie/Prestatieafspraken

- Draagt bij aan de realisatie van 170 woningen tot en met 2020.
- Woningen voor 1-2 persoons huishoudens.
- Woningen zijn zorggeschikt.
- Woningen voor senioren.



Speelveld volkshuisvesting vertaald naar Pniël

Financiën

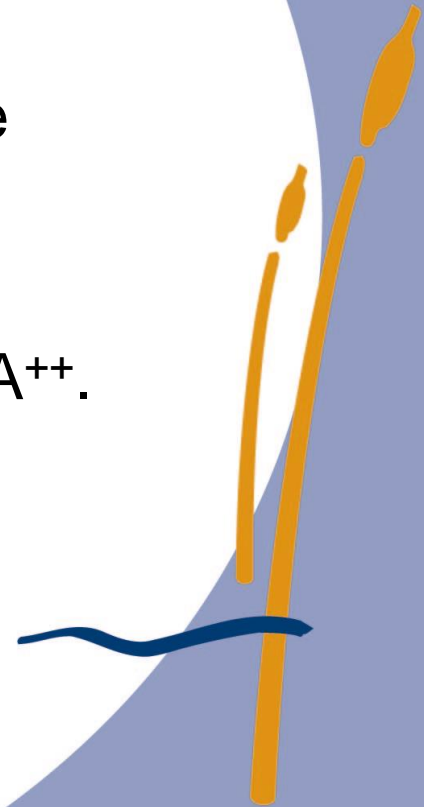
- Past binnen de kaders voor onrendabele investeringen.
- Past binnen de kaders voor financiële continuïteit van VechtHorst op de lange termijn.



Speelveld volkshuisvesting vertaald naar Pniël

Duurzaamheid

- Het energieconcept van Pniël voldoet aan de huidige regelgeving.
- Het complex heeft een EPC van 0,4.
- De appartementen krijgen een energielabel A⁺⁺.
- Op termijn CO² neutraal.



Resumé

Volkshuisvestelijke
investering voor
Pniël



Toets volkshuisvestelijk kader

Voorliggend Pniël plan voldoet aan:

- Betaalbaarheid
- Kwaliteit
- Woonvisie/Prestatieafspraken
- Financieel haalbaar
- Duurzaamheid



Gasloos

Waarom niet?



Uitleg

- Pniël gasloos maken kost € 17.000 per appartement extra ~ in totaal € 363.000 voor 21 appartementen.
- Gasloos levert voor de huurder geen lagere energierekening op.
- De appartementen worden geen nul-op-de-meterwoning (NOM-woning). EPV-vergoeding niet mogelijk om extra investering te dekken.
- Huur kan niet hoger ~ daardoor komt de betaalbaarheid voor doelgroep onder druk te staan.
- Op termijn CO² neutraal in plaats van gasloos nu.



Investering Pniël

Compenserende maatregelen omwonenden	€ 52.000
Bouwkosten stijging t.g.v. vertraging	€ 168.000
Gasloos bouwen	€ 363.000
Totaal	€ 583.000
Maximale bedrag onrendabel investeren per woning	€ 72.000
Bij gasloos	€ 82.000

Het onrendabele deel van de investering wordt daardoor te groot ~ € 10.000 per woning is € 210.000.



Samenvattend

Voorliggend Pniël plan voldoet:

- ☑ Betaalbaarheid
- ☑ Kwaliteit
- ☑ Woonvisie/Prestatieafspraken
- ☑ Financieel haalbaar
- ☑ Duurzaamheid

Pniël ligt klaar om te bouwen met gas

- zonder bezwaar start bouw na zomer 2018.
- oplevering zomer 2019.



Vragen?

