



WoonStichting
Nu Voor Straks



Hart van Austerlitz

2007 – 2018: hoogste tijd om te bouwen!



PROVINCIE UTRECHT





ns
100

Patiowoningen



Wat omvat het Hart van Austerlitz?

- ♥ MFA
 - basisschool 130 leerlingen
 - peuterspeelzaal
 - dorpshuis
 - 25 woningen, sociale huur, 17 zorg en 8 starters
 - ontmoeten van jong en oud en samen doen
 - multifunctionele ontmoetingsruimte -> verbouwing dorpshuis

- ♥ 15 grondgebonden koopwoningen, onderkant vrije sector, waarvan 8 zorg en 7 starters

- ♥ Bestemmingsplan is onherroepelijk geworden. Bouw start in 2019.

Belangrijke momenten bij de ontwikkeling Hart van Austerlitz

- Overnemen trekkersrol van Gemeente
- Deelnemen Woningcorporatie en School
- Betrekken bevolking bij ontwikkelingstraject en keuze architect
- Herontwerpen bij budgetoverschrijding
- Bestemmingsplan/garantiestelling discussie met Gemeenteraad

Cruciaal: draagvlak in het dorp en voortdurend gemeenschappelijk optreden van de betrokken organisaties uit het dorp

Aankoop 8 zorgwoningen

- ♥ Waarom? Huren heeft de voorkeur van ouderen en de woningen blijven beschikbaar voor de doelgroep, anders verdwijnen koopwoningen na de eerste verkoop uit ons zicht.
- ♥ De 8 patiowoningen worden door een hiertoe opgerichte stichting aangekocht en verhuurd aan de onderkant van de vrije sector (ca € 970 per maand, nul op de meter).
- ♥ De WoonStichting NuVoorStraks staat juridisch los van Austerlitz Zorgt.
- ♥ Financiering: nodig ca. € 1,89 miljoen, incl. aanloop.

Business case*

• Totale investering in grond en bouw	1,8 milj.
• Totale netinkomsten huur	2,2 milj.
• Totale exploitatiekosten	0,4 milj.
• Totale kapitaallasten externe financiering	1,5 milj.
♥ Totale kasstroom:	
• Inkomsten	2,2 milj.
• Exploitatiekosten	- 0,4 milj.
• Kapitaallasten	- 1,5 milj.
♥ Direct netto exploitatieresultaat	0,3 milj.
♥ Rendementen	
• Eigen vermogen	1,3 milj.
• Rendement op kasstroom	0,02 milj.
• Rendement in procenten	28%

*** voor 20 jaar doorgerekend door Stadkwadraat**

Hoe gaan we dat financieren?

- ♥ Totaal: 1,89 miljoen euro (incl. eenmalige kosten)
- ♥ Hypotheek Triodos Bank: 70% (1,27 miljoen): 15 jaar, tegen vast & aantrekkelijk percentage, contract getekend NB: geen beschikbaarheidsprovisie, bespaart € 10.000
- ♥ Hiervoor gemeentegarantie: contract getekend
- ♥ Tweede hypotheek: 30% (0,545 miljoen) d.m.v. leningen voor 10 jaar tegen 3%, te verkrijgen via crowdfunding (De Sleutel)
- ♥ € 75.000 subsidie provincie

***Crowdfunding: mengsel van belegging én solidariteit.
Ook giften zijn welkom.***

Leningen

- Worden gezien als Eigen Vermogen, vallen dus niet onder de gemeentegarantie, risicodragend
- Rente 3% voor 10 jr. vast, looptijd minimaal 10 jr. ; te betalen eind elk jaar. Kan geschonken worden
- Aflossing na 10 jaar, dan nieuwe leningen voor zover bestuur dat noodzakelijk acht
- Tussentijdse aflossing zeer beperkt mogelijk, wel overdraagbaar
- Minimale inleg € 5.000
- Via onderhandse akte
- Ze zijn een tweede hypotheek
- Bij verkoop: aflossing via loting tussentijds mogelijk
- Verstrekking lening geeft geen voorkeursrecht bij toewijzing woningen

Mengsel van belegging en solidariteit

Ook giften zijn welkom: ANBI status wordt aangevraagd