

**BIJLAGE 5**

**Financiële paragraaf**

#### Financiële paragraaf Loevestein fase 4

De kostprijsberekening sluit met een klein voordelig saldo van € 25.000,00.

De uitgangspunten voor de berekening luiden:

Looptijd t/m 2016

Rentepercentage 6 %

De inbrengwaarde van de grond betreft de boekwaarde per 1 januari 2009

De kosten van bouw- en woonrijpmaken zijn gebaseerd op een gedetailleerde raming.

Bovenwijkse voorzieningen: € 3,65 per m2 uitgeefbare grond.

De prijsstelling voor de vrijstaande woningen ligt in de range van € 185,00/m2 tot € 300,00/m2.

Een prijsstijging van de verkoopprijzen gedurende de looptijd is uit voorzichtigheidsoverwegingen niet toegepast.

De winstgevendheid van het complex wordt beïnvloed door:

a. in het plangebied is rond 12.000 m2 gereserveerd voor de vestiging van een brede school.

De grond wordt om niet beschikbaar gesteld.

b. voor de sociale sector zijn 52 kavels beschikbaar (rond 32 % van het aantal beschikbare kavels)

De winstcapaciteit voor dergelijke kavels is nagenoeg nihil.

Detailcijfers kostprijsberekening:

<b>Lasten:</b>		€	€
Inbrengwaarde rond 140.000 m2 grond		1.826.000	
Bouwrijpmaken		3.125.000	
Bruggen		900.000	
Woonrijpmaken		1.200.000	
Groenvoorziening		175.000	
Verlichting en brandkranen		125.000	
Speelvoorzieningen		100.000	
Bovenwijkse voorzieningen		178.000	
Fietspad bufferzone		50.000	
Kanovoorzieningen		10.000	
Rente, algemene kosten en onvoorzien		<u>2.193.000</u>	
			9.882.000
<b>Baten:</b>	aantal		
Opbrengst verkopen:			
Rijenwoningen sociale huur	40	700.000	
Startwoningen koop	12	276.000	
Appartementen	18	634.000	
2/1 kapwoningen	34	1.700.000	
Vrijstaande woningen	53	6.155.000	
Waterwoningen	7	442.000	
	<u>164</u>	<u>9.907.000</u>	
Prognose voordelig resultaat			<u>25.000</u>

De prognose van het resultaat is zodanig, dat een voortdurende monitoring van de ontwikkeling van de lasten en het tempo van de verkopen noodzakelijk is. Jaarlijks zal de raad via de tussentijdse rapportage en de jaarrekening worden geïnformeerd over werkelijke cijfers in relatie tot de hierboven gepresenteerde cijfers van de kostprijsberekening.