Algemene gegevens	
Datum berekening	1-1-2026
auteur	[redacted]
gemeente	Losser
complexnummer	9020500
complexnaam	**Geurmeij**
complexonderdeel	geheel
projectmanager	[redacted]
doel van de berekening	Actualisatie exploitatieopzet

Gebruikte parameters				
Prijspeildatum: 1 januari van het jaar	2026	2027	2028	2029 e.v.
Rentevoet per jaar	1,00%	1,25%	1,30%	1,50%
Kostenstijging per jaar	3,5%	2,5%	2,5%	2,0%
Opbrengstenstijging per jaar	0,0%	3,0%	3,0%	2,0%

* Gemiddelde stijging welke reeds in grondprijzen verwerkt.

Ruimtegebruik	in m²	in %
Bruto plangebied	47.012	100%
Niet in exploitatie	1.304	

Exploitatiegebied			
Infrastructuur	19.110	41%	
Groen /Wadi	0	0%	onderdeel infra
Vijvers en watergangen	0	0%	onderdeel infra
In te passen bestaand	1.675	4%	onderdeel infra
Netto uitgeefbaar gebied	**24.923**	53%	

Productieprogramma woningen

		totaal	***2026***	***2027***	***2028***
Rijenwoningen	aantal	12	0	6	6
2^1 Kap woningen	aantal	0			
Vrijstaande woningen	aantal	13	5	8	0
totaal		**25**	**5**	**14**	**6**

Uitkomst in €

	Nominaal	*Contant*	*2026*	*2027*	*2028*
Kosten					
Geïnvesteerd vermogen	412.064	412.064	412.064		
Verwerving/inbrengwaarde					
Bouwrijpmaken plangebied					
Woonrijpmaken plangebied					
Herinrichting/herstellen straten en wegen	886.552	861.844	68.865	344.739	472.948
Bijkomende kosten					
Planschade					
Bovenwijkse voorzieningen					
Beheers-en administratiekosten	153.853	150.400	50.023	51.274	52.556
Inhuur deskundigheid intern/extern	216.711	212.090	81.191	70.215	65.305
Financieringskosten	1.119		4.121	2.380	-5.381
Totaal	**1.670.299**	**1.636.398**	616.263	468.608	585.428

Opbrengsten					
Rijenwoningen					
2^1 Kap woningen					
Vrijstaande woningen	-1.784.805	-1.746.934	-425.868	-1.072.946	-285.992
Woonzorg appartementen					
Groen					
Overig					
Totaal	-1.784.805	**-1.746.934**	-425.868	-1.072.946	-285.992
Uitkomst	**-114.506**	**-110.537**			
	positief	positief			

Ontwikkeling financieringsbehoefte

Jaar	***2026***	***2027***	***2028***
Saldo per 1.1	412.064	190.396	-413.942
Rente lopend jaar	4.121	2.380	-5.381
Mutatie lopend jaar	-225.789	-606.718	304.817
Saldo per 31-12	190.396	-413.942	-114.506