Voor de aanvraag van de Woningbouwimpuls moet u de ‘Indieningsspreadsheet 7e tranche Woningbouwimpuls’ invullen. In aanvulling op de indieningsspreadsheet wordt in deze bijlage een nadere toelichting op de opgenomen begrotingsposten gevraagd. Onderstaand is een voorstel gedaan voor een indeling van dit document waarin u elke begrotingsregel afzonderlijk kunt toelichten. Als u geen bedragen geraamd heeft onder een betreffende kosten- of opbrengstenpost, dan hoeft u de toelichting voor dit onderdeel niet in te vullen. Waar nodig vragen wij u te verwijzen naar aanvullende bijlagen die opgevraagd kunnen worden bij de beoordeling. Deze documenten hoeft u nu niet bij de aanvraag toe te voegen. Geef in onderstaand tabel een overzicht van de documenten. De totale maximale omvang van bijlage 4 ‘Toelichting businesscase Woningbouwimpuls‘ bedraagt 10 pagina’s.

Voor begrotingsposten waar sprake is van een boekwaarde, vragen wij u om toe te lichten dat hier sprake is van investeringen die specifiek voor van het project gedaan zijn en dat ze 100% toerekenbaar zijn aan de woningen in de aanvraag (in het geval van fysieke maatregelen). Voor zover de boekwaarde toeziet op historische plankosten, vragen wij u toe te lichten dat deze passen binnen de kostensoortenlijst als bedoeld in de Regeling plankosten Exploitatieplan.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Onderdeel** | **Naam** | **Datum vaststelling** |
| 1.1. |  |  |
| 1.2. |  |  |
| Etc. |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

1. **Toelichting bij financiële businesscase**

## **Verwerving / inbrengwaarde**

* *Geef een toelichting op de opgevoerde kosten en benoem voor welke kavels / welk gebied een inbrengwaarde wordt gehanteerd.*
* *Geef aan wat de taxatiewaarde / marktwaarde is van de locatie(s) in miljoenen euro’s en per m² (en verwijs naar de ingediende bijlage ter onderbouwing).*
* *Reflecteer op de meegeleverde taxatie. Hierbij dient kort in te worden gegaan op de gehanteerde methode, en de hoogte van de getaxeerde waarde in relatie tot het te realiseren programma.*

## **Sanering en bodemverbetering**

* *Geef een toelichting op de opgevoerde kosten en verwijs naar eventueel onderliggend bronmateriaal.*

## **Sloopkosten**

* *Geef een toelichting op de opgevoerde kosten inclusief de omvang (in m² bvo) en specificeer dit naar (deel)locaties in het gebied en verwijs naar eventueel onderliggend bronmateriaal.*

## **Tijdelijk exploitatie**

* *Geef een toelichting op de opgevoerde kosten en verwijs naar eventueel onderliggend bronmateriaal.*

## **Bouwrijp maken**

* *Geef een toelichting op de opgevoerde kosten en verwijs naar eventueel onderliggend bronmateriaal.*

## **Woonrijp maken**

* *Geef een toelichting op de opgevoerde kosten en verwijs naar eventueel onderliggend bronmateriaal*

## **Plankosten en kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU)**

* *Geef een toelichting op de opgevoerde kosten en verwijs naar eventueel onderliggend bronmateriaal.*

## **Risico reservering**

* *Geef een toelichting op de opgevoerde kosten en verwijs naar eventueel onderliggend bronmateriaal.*
* *Als de risico’s niet (volledig) in deze post zijn opgenomen: beschrijf welke risico’s in andere posten zijn opgenomen (bijvoorbeeld een post ‘onvoorzien’ in de kosten voor het bouwrijp maken).*

## **Niet-verrekenbare/compensabele btw**

* *Geef een toelichting op de opgevoerde kosten en verwijs naar eventueel onderliggend bronmateriaal.*

## **Vrije kostenpost 1 en 2**

* *Geef een toelichting op de opgevoerde kosten en verwijs naar eventueel onderliggend bronmateriaal. Geef daarbij aan welke kosten zijn opgenomen, hoe deze kosten geraamd zijn en onderbouw de toerekenbaarheid aan / de noodzaak van deze maatregelen voor de woningen in de aanvraag*
* *Geef, in het geval van bovenplanse maatregelen, een onderbouwing van de gehanteerde proportionaliteit.*

## **Kosten maatregelen waarvoor u de Woningbouwimpuls aangevraagd**

* *Geef per opgevoerde maatregel conform tabblad 4.1.f. een onderbouwing en verwijs naar eventueel onderliggend bronmateriaal. Ga daarbij in op de huidige situatie, wat er gerealiseerd wordt en de fasering van de realisatie. Geef, per investering afzonderlijk, aan welke kosten zijn opgenomen, hoe ze zijn geraamd en onderbouw de noodzaak voor de woningen en de toerekenbaarheid aan/de noodzaak aan de woningen in de aanvraag.*
* *Geef, in het geval van bovenplanse maatregelen, een onderbouwing van de gehanteerde proportionaliteit.*

## **Dekking bovenplanse kosten**

* *Is er sprake van niet toerekenbare bovenplanse kosten? Zo ja, wat is de omvang hiervan en is daarvoor de dekking geregeld?*

1. **Opbrengsten**

## **Verkoop bouwrijpe / woonrijpe grond**

* *Optioneel: geef een toelichting op de opgevoerde opbrengsten en verwijs naar eventueel onderliggend bronmateriaal.*

## **Kostenverhaal**

* *Geef per overeenkomst een toelichting op de inkomsten uit kostenverhaal en specificeer hoe de bijdrage is opgebouwd. Geef daarbij aan welk programma per eigenaar mogelijk wordt gemaakt en geef een toelichting op de wijze waarop de afspraken tot stand zijn gekomen. Geef aan of er al overeenstemming met grondeigenaren over de genoemde bedragen bereikt is.*
* *Geef aan of er sprake is van (verwachte) macro-aftopping en zo ja, onderbouw dat de waardevermeerdering onvoldoende is om de toerekenbare kosten te kunnen dragen.*
* *Verwijs naar eventueel onderliggend bronmateriaal.*

## **Rijksbijdragen anders dan de woningbouwimpuls**

* *Geef een toelichting op de opgevoerde opbrengsten en verwijs naar eventueel onderliggend bronmateriaal.*

## **Tijdelijke exploitatie**

* *Geef een toelichting op de opgevoerde opbrengsten en verwijs naar eventueel onderliggend bronmateriaal.*
  1. ***Vrije opbrengst***
* *Geef, indien van toepassing, een toelichting op de opgevoerde vrije opbrengstenpost(en).*

1. **Fasering en parameters**

* *Geef een toelichting op de opgenomen fasering en parameters voor kosten- en opbrengstenstijging. Als u afwijkt van de standaard parameters voor kosten- en opbrengstenstijging, onderbouwen dan waarom u hiervoor gekozen hebt. Verwijs daarbij naar eventueel onderliggend bronmateriaal.*

1. **Optimalisatie kosten en opbrengsten**

* Geef een toelichting op wat u samen met (markt)partijen gedaan heeft om de kosten en opbrengsten in het project te optimaliseren. Welke aanpassingen zijn gedaan en welke afwegingen en keuzes zijn daarbij gemaakt? U kunt daarbij bijvoorbeeld denken aan de samenstelling van het programma, het ruimtegebruik, de vormgeving van civiele werken, het omgaan met parkeren, de fasering van het project.