Exploitatie Westeinderhage

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Project	Westeinderhage
Deelgebied/vari	Exploitatieplan
Nummer	**403018**
Datum	24-6-2022
Startjaar exploit	2022
Eindjaar exploit	2026
Aantal jaar	5

REKENPARAMETERS

Prijspeil	31-12-2022	
Uitgavenstijging	2,00%	
Inkomstenstijging	1,80%	
BTW	21,00%	
	negatief	*positief*
Rente	0,50%	0,50%
Discontovoet	0,50%	

KASSTROOM OVERZICHT

uitgaven ***Westeinderhage***

	omschrijving	totaal	gerealiseerd	nog startwaarde	2022	2023	2024	2025	2026
01	boekwaarde								
02	verwerving	€ -7.906.909		€ -7.906.909	€ -7.906.909				
03	planschade	€ -34.000		€ -34.000					€ -34.000
04	sloop	€ -300.523		€ -300.523	€ -300.523				
05	milieuonderzoek								
06	bodemsanering	€ -1.389.876		€ -1.389.876	€ -1.389.876				
07	hoofdinfrastructuur								
08	bovenwijkse voorzieningen	€ -344.027		€ -344.027	€ -86.007	€ -86.007	€ -86.007	€ -86.007	
09	bouw/woonrijp maken	€ -8.746.076		€ -8.746.076	€ -1.436.206	€ -2.545.570	€ -2.545.570	€ -1.109.365	€ -1.109.365
10	plankosten	€ -834.738		€ -834.738	€ -834.738				
11	tijdelijk beheer								
12	rente boekwaarde								
13	belastingen								
14	overige uitgaven								
15	resultaatneming								
16	leeg								
	totale uitgaven	**€ -19.556.148**		**€ -19.556.148**	**€ -11.954.258**	**€ -2.631.577**	**€ -2.631.577**	**€ -1.195.371**	**€ -1.143.365**

inkomsten

	omschrijving	totaal	gerealiseerd	nog startwaarde	2022	2023	2024	2025	2026
17	woningbouw	€ 19.469.605		€ 19.469.605	€ 4.867.401	€ 4.867.401	€ 4.867.401	€ 4.867.401	
18	kantoren								
19	bedrijven								
20	commerciële voorzieningen								
21	niet-commerciële voorzieningen								
22	parkeren								
23	overige bestemmingen								
24	verkoop perceel met opstal								
25	exploitatiebijdrage								
26	subsidies en bijdragen								
27	overige inkomsten								
28	leeg								
29	leeg								
	totale inkomsten	**€ 19.469.605**		**€ 19.469.605**	**€ 4.867.401**	**€ 4.867.401**	**€ 4.867.401**	**€ 4.867.401**	

saldo

	omschrijving	totaal	gerealiseerd	nog startwaarde	2022	2023	2024	2025	2026
	uitgavenstijging	€ -353.452		€ -353.452		€ -63.639	€ -115.823	€ -73.673	€ -100.317
	inkomstenstijging	€ 532.016		€ 532.016		€ 87.613	€ 176.803	€ 267.599	
	per jaar inclusief indexering	**€ 92.020**		**€ 92.020**	**€ -7.086.857**	**€ 2.259.798**	**€ 2.296.804**	**€ 3.865.956**	**€ -1.243.682**
	rente	€ -66.382		€ -66.382		€ -35.434	€ -24.312	€ -12.950	€ 6.315
	eindwaarde 31-12-2026	**€ 25.638**			**€ -7.086.857**	**€ -4.862.493**	**€ -2.590.001**	**€ 1.263.005**	**€ 25.638**
	NCW 1-1-2022	**€ 25.007**	voordelig						

UITGAVEN

01 boekwaarde

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal
01.01						
	subtotaal		-			

02 verwerving

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal
02.01	D3284	m2	604	€ 115,89	*€ 70.000*	€ 70.000
02.02	D4159	m2	930	€ 93,84	*€ 87.273*	€ 87.273
02.03	D7244	m2	336	€ 93,84	*€ 31.531*	€ 31.531
02.04	D3099	m2	5.890	€ 93,84	*€ 552.729*	€ 552.729
02.05	D4470	m2	67	€ 93,84	*€ 6.287*	€ 6.287
02.06	D5049	m2	3.314	€ 93,84	*€ 310.992*	€ 310.992
02.07	D5438	m2	12.348	€ 93,84	*€ 1.158.760*	€ 1.158.760
02.08	D5941	m2	26.255	€ 93,84	*€ 2.463.820*	€ 2.463.820
02.09	D5403	m2	2.500	€ 93,84	*€ 234.605*	€ 234.605
02.10	D5635	m2	6.715	€ 93,84	*€ 630.149*	€ 630.149
02.11	D5918	m2	985	€ 93,84	*€ 92.434*	€ 92.434
02.12	D5920	m2	2.991	€ 93,84	*€ 280.681*	€ 280.681
02.13	D6049	m2	4.315	€ 93,84	*€ 404.928*	€ 404.928
02.14	D6050	m2	7.500	€ 93,84	*€ 703.815*	€ 703.815
02.15	D6123	m2	2.665	€ 93,84	*€ 250.089*	€ 250.089
02.16	D6529	m2	1.100	€ 93,84	*€ 103.226*	€ 103.226
02.17	D6979	m2	524	€ 156,37	*€ 81.938*	€ 81.938
02.18	D6980	m2	990	€ 156,37	*€ 154.806*	€ 154.806
02.19	D7222	m2	32	€ 93,84	*€ 3.003*	€ 3.003
02.20	D7228	m2	20	€ 93,84	*€ 1.877*	€ 1.877
02.18	D7379	m2	1.589	€ 93,84	*€ 149.115*	€ 149.115
02.19	D7381	m2	1.437	€ 93,84	*€ 134.851*	€ 134.851
02.20						
	subtotaal		**83.107**	95,14		**€ 7.906.909**

03 planschade

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal
03.01	Planschade	pst	1	€ 34.000,00	*€ 34.000*	€ 34.000
03.02						
	subtotaal					**€ 34.000**

04 sloop

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal
04.01	Opstal D 3284	st	1	€ 16.461	*€ 16.461*	€ 16.461
04.02	Diverse opstallen (o.a. D6979 en D6980)	st	1	€ 284.062	*€ 284.062*	€ 284.062
04.03						
	subtotaal					**€ 300.523**

05 milieuonderzoek

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal
05.01						
	subtotaal					

06 bodemsanering

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal
06.01	sanering en grondverzet (incl. onderzoeken)	pst	1	€ 1.389.876	*€ 1.389.876*	€ 1.389.876
06.02						
	subtotaal					**€ 1.389.876**

07 hoofdinfrastructuur

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal
07.01						
	subtotaal					

08 bovenwijkse voorzieningen

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal
08.01		m2	38.014	€ 9,05	*€ 344.027*	€ 344.027
	subtotaal					**€ 344.027**

09 bouw/woonrijp maken

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal
09.01	Bouwrijpmaken (incl. grondwerk, voorbelasting, riolering	pst	1	€ 4.308.616,59	*€ 4.308.617*	€ 4.308.617
09.02	Woonrijp maken:					
09.03	Verharding	pst	1	€ 1.020.595	*€ 1.020.595*	€ 1.020.595
09.04	Groen en water	pst	1	€ 1.464.950	*€ 1.464.950*	€ 1.464.950
09.05	Bruggen (kunstwerken)	pst	1	€ 1.705.388	*€ 1.705.388*	€ 1.705.388
09.06	Speeltoestellen	pst	1	€ 246.526	*€ 246.526*	€ 246.526
09.07						
	subtotaal		-	-		**€ 8.746.076**

10 plankosten

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal
10.01	Plankostenscan	post	1	€ 834.738	*€ 834.738*	€ 834.738
10.02						
	subtotaal					**€ 834.738**

	TOTAAL UITGAVEN					**€ 19.556.148**

INKOMSTEN

17	woningbouw									
	Omschrijving	eenheid	hoeveelh		prijs/eh		*voorcalc*		totaal	
17.01	Appartementen (sociaal)		30	€	19.125	€	*573.750*	€	573.750	
17.02	Appartementen (betaalbaar)		40	€	50.399	€	*2.015.965*	€	2.015.965	
17.03	Bebo (sociaal)		36	€	19.750	€	*711.000*	€	711.000	
17.04	Bebo (midden)		26	€	59.856	€	*1.556.254*	€	1.556.254	
17.05	Rijwoning (midden)		12	€	76.588	€	*919.056*	€	919.056	
17.06	Rijwoning (Vrije sector)		68	€	90.513	€	*6.154.868*	€	6.154.868	
17.07	2^1 kap (klein-midden)		30	€	110.538	€	*3.316.150*	€	3.316.150	
17.08	2^1 kap (groot)		16	€	142.612	€	*2.281.786*	€	2.281.786	
17.09	Vrijstaand (Vrije sector)		9	€	215.642	€	*1.940.776*	€	1.940.776	
	subtotaal							**€**	**19.469.605**	

	TOTAAL INKOMSTEN	**€**	**19.469.605**

CW kosten	**€ 19.726.875**	uit exploitatie opzet
CW opbrengsten	**€ 19.751.882**	uit exploitatie opzet

Uitgiftecategorie	Basiseenheid	CW van uitgifteprijs per basiseenheid	Gewichtsfactor	Totaal basiseenheden	Gewogen eenheden
Appartementen (sociaal)	m2 uitg	€ 19.402	1,00	30	30,00
Appartementen (betaalbaar)	m2 uitg	€ 51.130	2,64	40	105,41
Bebo (sociaal)	m2 uitg	€ 20.036	1,03	36	37,18
Bebo (midden)	m2 uitg	€ 60.724	3,13	26	81,37
Rijwoning (midden)	m2 uitg	€ 77.698	4,00	12	48,06
Rijwoning (Vrije sector)	m2 uitg	€ 91.825	4,73	68	321,82
2^1 kap (klein-midden)	m2 uitg	€ 112.141	5,78	30	173,39
2^1 kap (groot)	m2 uitg	€ 144.679	7,46	16	119,31
Vrijstaand (Vrije sector)	m2 uitg	€ 218.768	11,28	9	101,48
Totaal				**267**	**1.018,02**

€ 19.751.882

Te verhalen bedrag (CW)	**€ 19.726.875**	
Bijdrage per gewogen eenheid	**€ 19.377,72**	**CW 1-1-2022**

BASISEENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR

UITGIFTE CATEGORIE	Gemeente	Eigenaar 2	Eigenaar 3	Eigenaar 4	Eigenaar 5	TOTAAL
Appartementen (sociaal)		30				**30**
Appartementen (betaalbaar)		40				**40**
Bebo (sociaal)		36				**36**
Bebo (midden)		26				**26**
Rijwoning (midden)		12				**12**
Rijwoning (Vrije sector)		68				**68**
2^1 kap (klein-midden)		28	2			**30**
2^1 kap (groot)		14	2			**16**
Vrijstaand (Vrije sector)		8	1			**9**
						-
Totaal	**-**	**262**	**5**	**-**	**-**	**267**

GEWOGEN EENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR

UITGIFTECATEGORIE	Gemeente	Eigenaar 2	Eigenaar 3	Eigenaar 4	Eigenaar 5	TOTAAL
Appartementen (sociaal)	-	30	-	-	-	30
Appartementen (betaalbaar)	-	105	-	-	-	105
Bebo (sociaal)	-	37	-	-	-	37
Bebo (midden)	-	81	-	-	-	81
Rijwoning (midden)	-	48	-	-	-	48
Rijwoning (Vrije sector)	-	322	-	-	-	322
2^1 kap (klein-midden)	-	162	12	-	-	173
2^1 kap (groot)	-	104	15	-	-	119
Vrijstaand (Vrije sector)	-	90	11	-	-	101
Totaal	**-**	**980,27**	**37,75**	**-**	**-**	**1.018,02**

BIJDRAGE PER EIGENAAR

UITGIFTECATEGORIE	Gemeente	Eigenaar 2	Eigenaar 3	Eigenaar 4	Eigenaar 5	TOTAAL
Appartementen (sociaal)		€ 581.332				**€ 581.332**
Appartementen (betaalbaar)		€ 2.042.604				**€ 2.042.604**
Bebo (sociaal)		€ 720.395				**€ 720.395**
Bebo (midden)		€ 1.576.819				**€ 1.576.819**
Rijwoning (midden)		€ 931.200				**€ 931.200**
Rijwoning (Vrije sector)		€ 6.236.198				**€ 6.236.198**
2^1 kap (klein-midden)		€ 3.135.972	€ 223.998			**€ 3.359.970**
2^1 kap (groot)		€ 2.022.945	€ 288.992			**€ 2.311.938**
Vrijstaand (Vrije sector)		€ 1.747.930	€ 218.491			**€ 1.966.421**
Totaal Bruto bijdrage		**€ 18.995.394**	**€ 731.481**			**€ 19.726.875**
Inbrengwaarde	***€ 188.804***	***€ 7.407.113***	***€ 310.992***			***€ 7.906.909***
Eigen kosten						
Totaal Netto bijdrage	**-€ 188.804**	**€ 11.588.281**	**€ 420.489**			**€ 11.819.967**